



廣州富力地產股份有限公司

股份代號：2777

2015年
年報



關於富力地產

作為中國最大最知名的物業發展商之一，廣州富力地產股份有限公司（「富力地產」或「本公司」，連同其附屬公司統稱「本集團」）是中國邁向城市化的重要參與者。核心業務覆蓋各種規模的大眾住宅物業發展項目，目前開發中項目達到64個，覆蓋25個城市和地區（包括北京、天津及廣州）。作為持續發展策略一部分，其資產組合的一部分會持作投資物業，包括頂級酒店及購物商場。富力地產同時聯同業內其他巨擘參建一些重要的大型項目，亦擴展其地產發展及投資業務至馬來西亞及澳大利亞。在國內，憑借足以作多年開發的優質土地儲備以及象徵着品質保證及優良價值的品牌，富力地產預期未來會對中國的城市生活質素作出重大貢獻。



目錄

4	財務摘要
8	致股東的信
16	業務回顧
24	物業一覽
30	投資者關係
31	企業社會責任
34	財務回顧
42	企業管治報告書
50	董事會報告書
60	監事會報告書
61	董事、監事及高級管理人員
65	獨立核數師報告
67	綜合財務報表
157	補充資料
158	五年財務總結
159	主要物業列表
167	公司資料
168	股東資料





財務摘要

二零一五年 二零一四年 變動百分比

經營業績(人民幣千元)

營業額	44,290,924	34,705,410	28%
毛利	14,207,071	12,313,979	15%
本公司所有者應佔盈利	5,615,795	5,220,603	8%
每股基本盈利(人民幣元)	1.7524	1.6325	7%
每股股息(人民幣元)	1.20	—	不適用

財務狀況(人民幣千元)

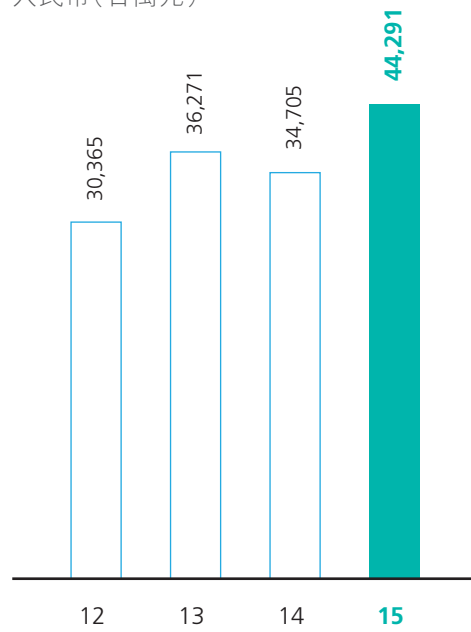
現金	21,284,407	19,829,922	7%
資產總額	183,732,931	171,840,273	7%
負債總額	134,515,551	119,694,711	12%

財務比率

每股淨資產(人民幣元)	12.7	11.2	13%
派息率(%)	68.5	—	不適用
權益報酬率(%)	13.2	15.2	-13%
淨負債與總權益比率(%)	124.3	91.7	36%

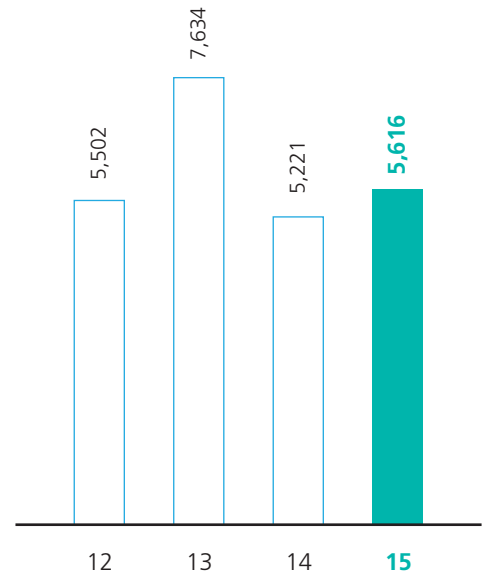
營業額

人民幣(百萬元)



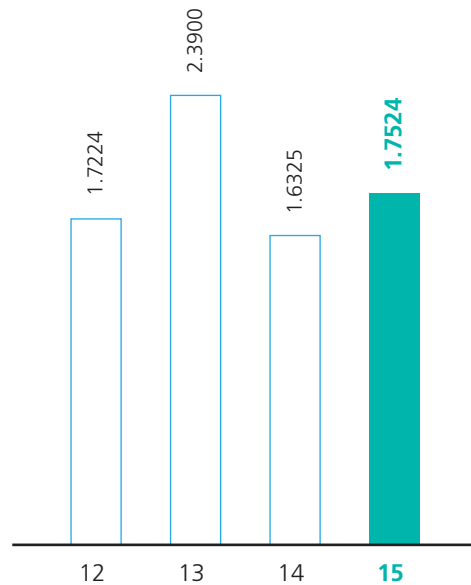
本公司所有者應佔盈利

人民幣(百萬元)



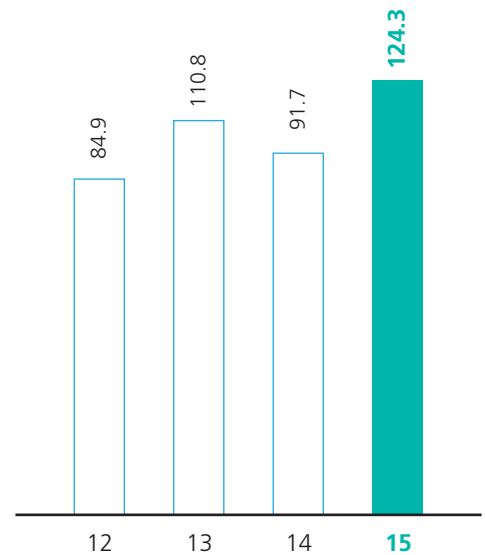
每股基本盈利

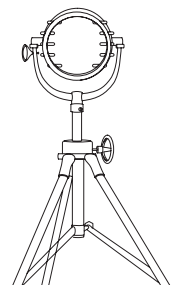
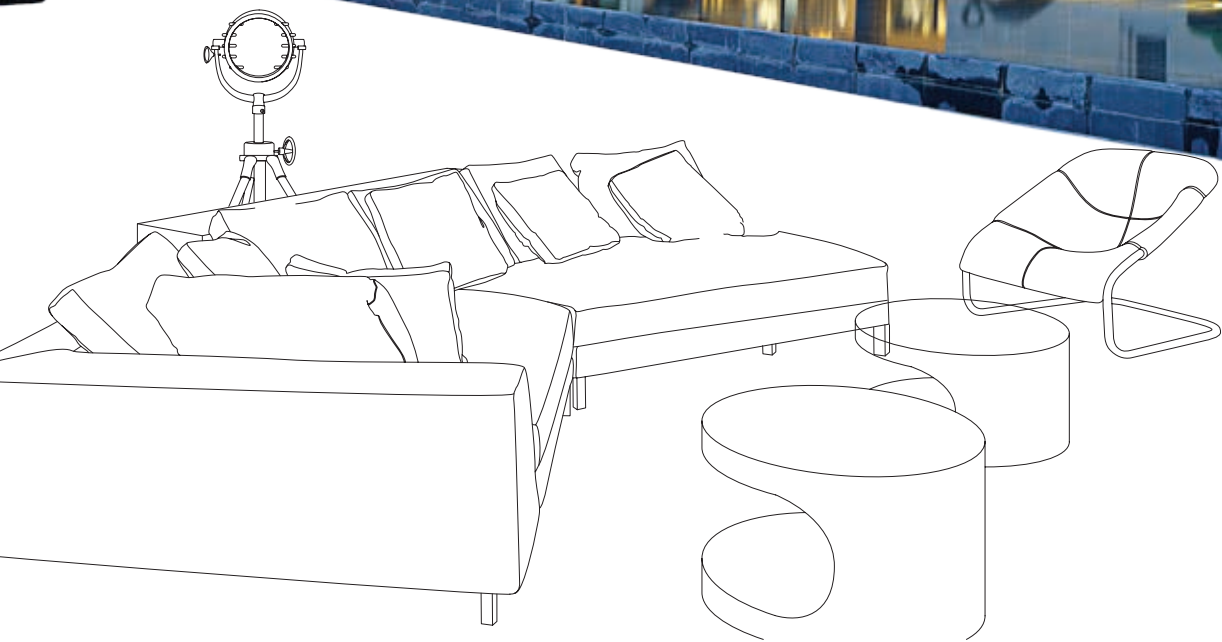
人民幣



淨負債與總權益比率

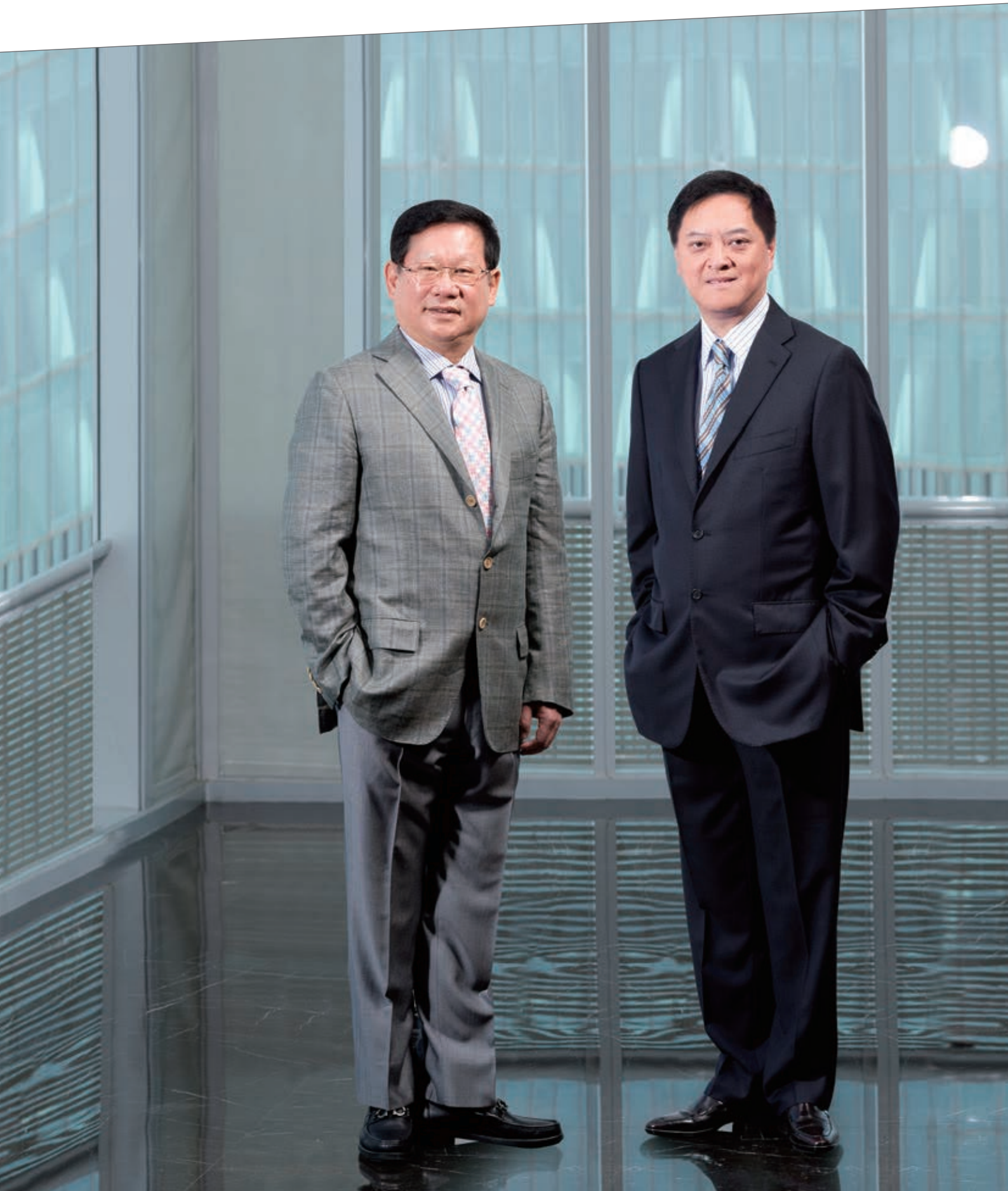
百分比








致股東的信





本集團在一線和二線城市 擁有充足土地儲備和策略性 據點...

致各股東：

中國經濟步入增速放緩的轉型期，有見及此，本集團於二零一五年作出策略性調整，以長遠可持續發展為目標，致力提升長遠盈利能力及降低融資成本，這是影響年度業績的兩個重要因素。鑑於中國房地產市場緩步復蘇的跡象日益明顯，年內我們調整了二零一五年的協議銷售目標（原為人民幣600億元），實現了人民幣544億元的協議銷售額。總協議銷售額與二零一四年持平，但本集團的年度盈利按年有所提高。中國房地產市場緩慢地回暖，當中一、二線城市的復蘇最為強勁，這些城市佔本集團銷售額相當重要的比重。儘管中國經濟放緩與預期相符，但年內中國A股市場出現突如其來的波動，帶來多方面的影響。中央政府多次出手干預，有可能間接影響了房地產市場以及中國的投資氣氛。市場波動加促中央政府加快部份金融改革步伐及引入其他方案幫助企業增加流動性，包括重啟A股首次公開募股及改革公司債券發行審批流程。這些改革帶來了新的融資機會，支持本集團專注於更長遠的目標。下文將歸納近期市場趨勢和金融改革對本集團年內營運的影響。

致股東的信

經濟疲弱下銷量依然上升

隨著中央政府繼續重點推行結構性改革及促進長遠可持續經濟發展，二零一五年國內生產總值（「國內生產總值」）增長6.9%，創十年新低。在經濟增長放緩的同時，人民幣逐步自由化令人民幣幣值持續受壓，下半年度尤為明顯，及至二零一六年年初，壓力進一步加劇。在二零一五年經濟增長放緩的背景下，上市同業協議銷售的總建築面積（「總建築面積」）仍顯著上升，反映房地產市場的穩定性、平均售價合理、以及自二零一四年起累積的庫存得到積極消化。

二零一五年的另一項明顯趨勢可見於市場需求轉向主要的城市。在考慮到人口分佈、商業活動、國民人均生產總值以及現有基礎設施等多項基本因素後，促使購房者傾向於在主要城市購房自住或作長線投資。此外，可供購買的新土地資源稀缺，而且價格處於歷史高位，使得像我們一樣在一、二線城市擁有較多土地儲備的發展商能夠在經濟環境欠佳的情況下較為佔優。市場對一、二線城市房地產需求殷切，因此，本集團管理層決定放緩推出可售物業，以減慢我們在這些主要城市的銷售速度，並令我們可以爭取時間適時補充土地儲備。

更多融資渠道 更低的利息成本

一直以來，本集團主要通過債券融資和其他借貸方式取得資金用作發展物業、把握投資機會及實現每年的策略目標。近年境外高息市場和眾多境內短期高息融資產品（如信託貸款和永久性資本工具）相繼出現，成為本集團於二零一三年與二零一四年物業發展的主要資金來源。隨著投資增加，我們的負債比率亦顯著上升，淨負債比率由二零一二年期末的85%上升至二零一五年期末的124%。我們確信，我們所作出的投資對未來將會作出寶貴貢獻，但短期而言卻會增加一定的槓桿比率，加重本集團的財務負擔。

然而，經濟疲弱促使中國人民銀行自二零一四年下半年開始六次下調一年期貸款利率，從二零一四年年底的5.60%下調至二零一五年年底的4.35%。此外，中國調低了銀行和大型金融機構的存款準備金率，從20%下降至17%，旨在減輕地方政府及企業因中國經濟增速放緩而面臨的部分財務風險和負擔。另一項對房地產開發商有利的刺激措施是開放境內公司債券市場。於二零一五年一月頒佈的修訂法案，簡化了審批要求並加快了發行程序，令開發商能以歷史性低息率發行境內公司債券。因此，估計二零一五年中國境內共發行了人民幣22.3兆元的境內公司債券，較二零一四年增長87.5%。本集團二零一五年抓緊債券發行市場的機遇，以4.95%的利率發行了人民幣65億元的債券，並於二零一六年一月再以3.95%的利率發行了人民幣96億元的債券。本集團尚有人民幣29億元債券的配額已獲批准，可於適當時機發行。

上述刺激貨幣政策與境內債券市場重新開放，為本集團提供了較過往高融資成本更為有利的新融資渠道。新增的融資渠道提高了本集團在財務方面的彈性和流動性，同時減輕現有的高利息負擔，有利於償還即將到期的貸款。

二零一五年業績回顧

二零一五年本集團的協議銷售額基本與二零一四年持平。二零一五年協議銷售額達人民幣544億元，完成了年中調整後的銷售目標。鑑於房地產市場復蘇的步伐遜於預期，本集團調整了原定人民幣600億元的協議銷售目標，將重心轉移至維持長期盈利，而非僅著眼於完成銷售增長目標。協議銷售售出的總建築面積略增長2%至411萬平方米，營業額(會計損益表所載)較二零一四年錄得27.6%的增長。以總建築面積計，由於本集團集中資源按計劃完成項目，因此，新動工項目較去年有所減少。年內，售出並交付的總建築面積達351萬平方米，較二零一四年增加11%。

儘管二零一五年的協議銷售額與二零一四年持平，但收入與毛利均按年增長，可見本集團有能力以現有資源達至利潤最大化的目標。二零一五年，本集團推出了第二個海外項目位於澳大利亞布里斯本的項目，項目成績相當成功，同樣重要的是它增加了本集團在海外的營運經驗。由於大部份已竣工的項目經已出售，所以整體收入亦相對較高。即使考慮到收入基數較大，毛利及淨利率依然保持在高水平，分別達32.1%和15.2%。在近年整體行業利潤率下滑加上宏觀經濟放緩及匯兌損失等外部因素影響下，本集團仍持續保持較高的利潤率，足以證明本集團有能力在具挑戰性的環境中有效管控外部因素，從而持續獲得盈利增長。

如二零一四年，本集團於二零一五年繼續選擇性地進行土地收購，以保留資本實力作為重要的策略。過去兩年收購的土地充份補充土地儲備，足以應付本集團的銷售增長目標。我們認為現有的優質土地儲備足以滿足未來數年的需求，未來的土地收購將以策略性補充主要地區的土地儲備為主要考慮。本集團於中國新購的土地總建築面積為360萬平方米，令可售土地總儲備達到3,980萬平方米。本集團除了在27個原有城市和地區外，也在2個新城市購買了小規模的土地，意圖在可控制的範圍下拓展到新的城市及探索新市場。然而，本集團的發展重心仍然是我們已經累積廣泛市場經驗及優勢的地區，超過70%新購的總建築面積均位於本集團已進入並已建立一定地位的城市和地區。

二零一五年本集團有數家酒店開業，包括太原富力鉑爾曼大酒店、海口澄邁富力希爾頓逸林度假酒店和廣州富力空港假日酒店，當中最值得關注的是本集團旗下於去年十二月正式開幕的廣州柏悅酒店，該五星級豪華酒店共有208間寬敞的現代化客房(包括36間套房)，提供世界級的服務。該酒店位於珠江新城中央商務區的核心地段，體現了柏悅品牌的尊貴地位。廣州柏悅酒店座落於富力盈凱廣場的53樓，聳立於中央商務區的中心點，盡覽令人屏息的城市美景。本集團目前於珠江新城核心區擁有若干地標性A級辦公樓和五星級酒店項目(以麗思卡爾頓、君悅和柏悅等著名品牌營運)，鞏固了本集團作為頂級開發商的品牌及地位。

除酒店外，本集團投資物業中亦新增了位於廣州市中心富力海珠城的購物商場。富力海珠城於二零一五年十月對外試營業，該商場是本集團在廣州開發的首個購物中心，項目所在的江南西商圈是海珠區發展最成熟、規模最大的商業中心。富力海珠城建築面積約5萬平方米，是地鐵2號線上蓋物業。

在融資方面，本集團於二零一五年積極地償還貸款及進行再融資。二零一五年年初，本集團仍有主要短期負債需要償還或續期。隨著國內利率下降及境內債券市場開放，本集團於七月以4.95%的利率發行了人民幣65億元的境內債券，以滿足本

致股東的信

集團的資金需求。儘管信託融資市場緊縮，本集團繼續與平安資產管理合作，將一筆八月到期的人民幣32億元借貸續期其中人民幣16億元。在謹慎的土地儲備收購策略和較強的成本控制之下，本集團運用多餘的資金贖回人民幣76億元永續債，令本集團於二零一五年的整體有效借貸成本由二零一四年的8.22%降低至7.83%。

二零一五年是業界熱衷於債券融資的一年，與此同時，本集團在股票融資方面亦取得突破性進展。本集團於六月向中國證券監督管理委員會（「中證監」）提出在上海證券交易所首次公開發行A股上市的申請。這是本集團近五年來第二次嘗試在中國掛牌上市，上一次申請於二零一三年中途停止。雖然中國內地有多項可能影響申請進度的不確定因素，但中證監發表了多項聲明支持A股改革，本集團對此持樂觀態度。於二零一四年十一月，中證監宣佈重啟A股首次公開募股，並於二零一五年一月作出進一步規定，不限制房地產開發商進行境內融資。如成功發行A股，本集團可以藉此取得足夠的資金對現有債務進行再融資和投資於未來項目。A股上市亦可通過擴大長期權益資本的比例，調整財務結構，從而改變以往倚賴債券融資的模式。

二零一六年展望

鑑於二零一六年整體經濟依然存在諸多不確定性，房地產行業仍然在直接投資中扮演重要的角色，預期融資條件仍有利於企業適應「新常態」。同時，對房地產行業相關宏觀調控可望放鬆或放寬，以刺激終端用戶投資及維持行業的長期穩定。二零一六年二月，中國央行宣佈首次購房者在非住宅限購城市中購房的最低首付比例降低至20%，二次購房者則降至30%。繼發展商以歷史利率低位在國內進行大規模的募集資金活動以及相關政策進一步放寬之後，發展商可以提升投資積極性。儘管發展商仍然需要注意因經濟環境由高位調整至較溫和水平所帶來的過度投資風險，亦能進行較長期的策略性規劃。

庫存水平及去庫存依舊是二零一六年的焦點所在，發展商將把握時機把庫存變現，供再投資之用。去庫存可帶來兩大裨益：首先可以創造即時的現金流，其次由於項目已竣工，因此，能直接將收入列入該年年度收益。雖然二零一五年新動工的項目數量少，但本集團現有的庫存量足以應付二零一六年之協議銷售目標。

二零一六年的計劃與項目

本集團於近幾個財政年度的協議銷售額與盈利保持強勁增長，同時注重保留現金。在財務充裕和銀行存款充足的情況下，本集團期望於二零一六年繼續持盈保泰，並策略性補充土地儲備作長期可持續發展之用。我們的低融資成本結構能抵消因地價上漲、售價停滯、去庫存所產生的訂價壓力、建築成本攀升，以及宏觀經濟因素如人民幣貶值等所帶來的利潤率壓力。考慮到中國房地產行業前景及本集團擁有的可售資源的質量，本集團將二零一六年的協議銷售額目標設定在人民幣600億元，較二零一五年實際銷售額略為提高10%。

本集團在一線和二線城市擁有充足土地儲備和策略性據點，不僅令我們在經濟形勢嚴峻的情況下從容度過，還有助於本集團在房地產行業復蘇時佔據有利位置。除主力收購一線和二線城市的土地外，我們也集中收購從出售至交付週期較短的高

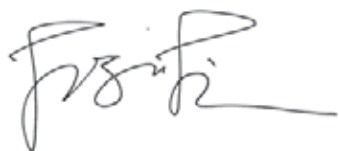
周轉項目。一線和二線城市因土地資源緊絀及成本較高，項目周轉速度較慢，此舉正好補充這些周轉較慢的一線和二線城市項目。二零一五年本集團在太原市的策略符合了多項重要指標：太原是剛性需求強勁的二線城市，土地成本相對較低，高資產周轉項目較多，且利潤較高。二零一六年，與太原市類似的其他項目將成為本集團土地收購策略之一，以取得現金流和盈利能力的平衡。

由於市場上投機性的投資活動難以預測，且中央政府的重點在於滿足可負擔的剛性需求，本集團將繼續偏重於以普羅大眾為對象的住宅項目，該市場的剛性需求和改善型需求與政府確保房地產業持續發展的政策目標一致。中國政府已取消一孩政策，人口增長及家庭生活所需等將成為推動一線和二線城市住房需求的因素。此外，本集團會根據以往的成功經驗繼續開發商業項目，於一線城市的商務中心區尋求投資機會，以完成銷售目標及取得長期投資回報。

二零一六年，管理層將繼續採用均衡的發展方案，提高售罄率，謹慎控制整體成本，力求維持長期盈利能力。經歷了宏觀調控和高成本融資環境後，我們將有計劃地控制開支，逐步償還或減少高成本債務。此舉可望進一步改善現金流及降低對利潤率的影響。整體而言，鑑於市場狀況改善以及宏觀調控的進一步放寬，我們有信心達成目標。最後，在A股成功上市將會是本集團制定未來發展方向的重要考慮因素。

致謝

我們的轉型期即將結束，面臨經濟與房地產行業的挑戰，我們作出了一系列重大的調整。管理層衷心感謝股東及其他投資者，在我們擬定和實施新的長期策略及方向的過程中，一直矢志不渝地支持本集團。我也謹代表本集團感謝我們的客戶，他們投資我們的產品並相信我們在市場上的豐富經驗，這有利於我們達成銷售目標，實踐整體策略。我亦謹此向各位董事表示真摯的感謝，憑藉他們的豐富經驗和遠見卓識，本集團才能在各重要方面向前邁進。最後，我要感謝本集團萬多名優秀員工，通過辛勤工作和努力付出，使得集團能夠向股東、客戶和投資者傳達集團的核心價值。憑藉以上各位對我們管理團隊的大力支持，本集團才能克服各項挑戰，擬定了前瞻性策略。我們希望通過實施這些策略，集團能夠續寫佳績，邁向輝煌。



李思廉
董事長



張力
聯席董事長兼行政總裁





業務回顧

協議銷售

二零一五年，本集團協議銷售達人民幣544億元，與二零一四年同比基本持平。協議銷售來自國內華北、華南、海南三大區域的二十四個城市和地區，以及海外兩個城市馬來西亞柔佛新山和澳大利亞布里斯本，合計六十二個項目。就地區而言，華南及華北地區的協議銷售分別下降6%和上升6%至人民幣191.40億元和人民幣325.23億元，海南地區下跌11%至人民幣15.49億元。珠海、鄭州、南寧、澳大利亞布里斯本四個城市首次帶來協議銷售貢獻，共佔總協議銷售的3%。以城市而言，廣州和北京的協議銷售仍是所有城市中最高，分

別佔二零一五年總銷售額21%和19%，達人民幣111.85億元和人民幣103.53億元，此兩大城市共佔本集團總協議銷售約40%。二零一五年度，於國內十一個城市及澳大利亞合共推出十四個新推項目，約佔總協議銷售的15%。本集團總協議銷售以建築面積計算，由4,048,200平方米增加2%至4,110,400平方米；平均售價與二零一四年的每平方米人民幣13,400元基本持平，為每平方米人民幣13,200元。

二零一五年本集團協議銷售按地理區域分佈，詳列如下：

地區	已售出可售 面積約數 (平方米)	較二零一四年 增/減 (%)	總值約數 (人民幣百萬元)	較二零一四年 增/減 (%)
廣州	457,800	-14%	11,185	-22%
惠州	222,100	45%	1,627	47%
重慶	246,000	-4%	1,302	-9%
成都	138,900	0%	751	0%
福州	68,500	164%	1,326	161%
梅州	298,900	45%	1,531	59%
貴陽	14,000	26%	122	-32%
佛山	19,200	-85%	344	-66%
南寧	1,000	N/A	14	N/A
珠海	35,200	N/A	938	N/A
華南地區	1,501,600	3%	19,140	-6%
北京及周邊地區	624,600	-32%	10,353	-18%
天津	364,800	39%	5,964	31%
太原	553,500	-9%	4,865	8%
西安	29,700	-26%	292	-43%
瀋陽	61,600	63%	536	90%
哈爾濱	101,200	48%	1,646	18%
上海及周邊地區	68,100	-27%	2,345	-1%
杭州及周邊地區	159,800	38%	2,198	14%
南京	101,700	57%	1,662	42%
無錫	145,900	155%	1,249	98%
大同	42,100	33%	217	44%
包頭	140,900	50%	895	63%
鄭州	32,000	N/A	301	N/A
華北地區	2,425,900	2%	32,523	6%
海南	118,400	3%	1,549	-11%
馬來西亞柔佛新山	60,300	-32%	1,011	-40%
澳大利亞布里斯本	4,200	N/A	174	N/A
總計	4,110,400	2%	54,397	0%

發展中物業

面對市場狀況的變化，本集團在年內以靈活手段管理發展中的物業，以確保高效的資源配置及避免積壓過量庫存。年初時，本集團開發中總建築面積約1,424萬平方米，新增開工總建築面積合共約294萬平方米。年內完成發展物業總建築面積達463萬平方米，可售面積為379萬平方米，完成投資物業總建築面積23萬平方米。本集團截至本年底在建總建築面積

下降13%至約1,232萬平方米，分屬於六十四個項目，覆蓋二十五個城市和地區。年底在建面積連同二零一六年計劃中的開工面積，估計可取得預售證的可售物業的價值約達人民幣960億元，為本集團二零一六年的銷售目標奠下穩固基礎。

下表是於二零一五年十二月三十一日的情況：

地區	項目數目	總建築面積 約數 (平方米)	可售面積 約數 (平方米)
廣州	10	1,614,000	1,294,000
北京及周邊地區	4	1,439,000	994,000
天津	6	1,153,000	755,000
太原	4	1,092,000	733,000
哈爾濱	2	869,000	737,000
惠州	3	793,000	545,000
上海及周邊地區	3	746,000	445,000
杭州及周邊地區	3	622,000	451,000
梅州	1	589,000	450,000
鄭州	2	582,000	406,000
重慶	3	382,000	287,000
無錫	3	316,000	233,000
福州及周邊地區	2	307,000	245,000
馬來西亞柔佛新山	1	304,000	167,000
包頭	1	282,000	206,000
海南	4	220,000	193,000
佛山	1	209,000	157,000
南寧	1	150,000	105,000
瀋陽	2	139,000	93,000
珠海	1	135,000	99,000
南京及周邊地區	2	118,000	86,000
成都	1	117,000	87,000
貴陽	1	63,000	46,000
西安	2	56,000	35,000
大同	1	22,000	0
總計	64	12,319,000	8,849,000

業務回顧

目前主要發展物業

華南地區

本集團於年內沒有在華南地區開拓新城市。目前，本集團在華南地區覆蓋十個城市，均為本集團協議銷售帶來貢獻，其中南寧和珠海是首次為本集團帶來協議銷售的城市。

廣州是本集團在華南地區的重點城市。廣州的協議銷售在華南以至全國排名第一。廣州去年的協議銷售達約人民幣111.9億元，主要來自九個持續發展項目。富力東山新天地(二零一三年推出的持續發展項目)銷情理想，佔廣州協議銷售總額約49%，是年內全廣州錄得最高銷售額的發展項目。於二零一六年，本集團重點推售富力悅禧花園(筆崗村項目)，其將會列入廣東地區推售的項目之一。

惠州為本集團經營多年的城市。惠州富力灣位於廣東三大濱海旅遊景區(巽寮灣、雙月灣及亞婆角)的中心地帶，總建築面積約530萬平方米，項目配套及設備齊備。針對養生休閒的生活模式，富力灣項目內還設有佔地2.9萬平方米的生態公園，並將興建養生谷，水上遊樂中心，濱海綠道。該項目已開售且銷情理想，在惠州濱海線二零一五年各項目成交中排行第三，賣出約1,100套房。

繼上一年度本集團以剛需項目**梅州**富力城打入梅州地產市場，於二零一五年度該項目銷售額達約人民幣15.3億元。於二零一六年，預計該項目可售面積達三十餘萬平方米，相信能為本集團帶來可觀的銷售收入。梅州富力城項目位於梅州市梅縣新城核心地帶，項目規劃佔地面積662,942平方米，總建築面積2,351,581平方米，規劃建設中高檔住宅項目。

除以上城市外，本集團於**福州**的富力中心於二零一五年均受民眾歡迎。本集團透過嚴格執行營銷管線計劃，切實做到「抓銷售、保節點、控成本」三大要點，令本集團在福州的營運流暢，得到優越的銷售成績。

華北地區

本年度本集團在華北地區開拓新市場，華北地區的十三個城市中，**北京、天津及太原**為華北地區主要銷售動力。三個城市共有十三個項目在售，協議銷售總額達約人民幣211.8億元。

二零一五年，本集團於**北京**的協議銷售額達約人民幣103.5億元，成績斐然。銷售動力主要由四個項目帶動，包括通州富力中心、北京富力新城、惠蘭美居及尚悅居。通州富力中心(又名富力通州運河十號)位於北京市通州區通州新城區域，項目規劃佔地面積69,796平方米，總建築面積465,800平方米。項目集住宅、公寓、商業地產及辦公於一體，住宅項目主要以精裝修戶型為主，並以高端物業管理為配套。北京富力新城位於香河新城區，毗鄰香河縣京哈高速香河出口，香河位於京津冀核心走廊地帶，與北京東部商圈接壤。項目總建築面積1,937,660平方米，規劃建設剛需住宅。在二零一六年，通州富力中心及北京富力新城仍是本集團主要推售項目。

天津地區於二零一五年協議銷售總額達約人民幣59.6億元，當中超過一半的協議銷售來自富力津門湖。在二零一六年，本集團主力發展及推售天津富力新城。該項目位於天津市團泊新城東區仁愛大道與澤水北路交口，項目規劃用地面積1,440,497平方米，總建築面積2,160,999平方米，規劃建設以低密度住宅及高層住宅為主導、配套精品商業的綜合體社區。

太原地區於二零一五年協議銷售總額達約人民幣48.7億元，主要來自太原富力城。另外，太原富力鉑爾曼大酒店於二零一五年四月正式開業，位處於太原富力城，可在20分鐘內抵達太原機場、火車站、主要的商業和購物中心。該酒店設約有280間設施齊全的客房、現代餐飲和活動場所以及齊全的配套設施。在二零一六年，本集團於太原地區計劃銷售項目除了已開售中的太原富力城、太原富力華庭、太原熙悅居外，預計會加推幾個新項目，進一步拓展太原地區的銷售份額。

本集團在二零一六年計劃在華北地區主要發展及／或開售的項目還有：**上海**富力虹橋十號位於閔行區虹橋商務區核心區，項目規劃佔地面積152,455平方米，總建築面積534,058平方米，整個項目涵蓋高端住宅、符合國際標準的辦公樓、定制辦公、旗艦商業和高端酒店等；**哈爾濱**富力城位於哈爾濱市道里區友誼西路，毗鄰松北金融中心商務區核心地帶。項目規劃用地面積399,197平方米，總建築面積832,500平方米，規劃建設以低密度住宅及精裝高層住宅為主導、精品商業配套為提升的綜合體社區；**南京**富力尚悅居位於南京市雨

花台區板橋新城新湖大道，項目規劃佔地面積105,021平方米，總建築面積343,472平方米，規劃包括中高端住宅及商業；及**無錫**富力十號位於無錫市濱湖區太湖新城的核心區域，項目總體規劃佔地面積111,261平方米，總建築面積233,648平方米，規劃建設精裝高檔住宅。

海南地區

二零一五年，本集團於海南四個在售項目包括富力灣、富力盈溪谷、富力紅樹灣及富力月亮灣。四個項目共為本集團於本年度的協議銷售貢獻了人民幣15.5億元。

海外地區

海外方面，**馬來西亞**位於柔佛新山的富力公主灣自二零一四年中推出後，一直深受各界關注，於二零一五年獲得由馬來西亞及新加坡地區最有影響力的專業地產媒體 — iProperty.com頒發的「全馬最佳濱海項目」獎項，該獎項由超過三千名當地公民投票選出。參與評選該獎項的包括碧桂園金海灣及綠地翡翠灣項目，可見富力公主灣於當地有甚高的知名度。

本集團二零一六年於**澳大利亞**重點推售布里斯本一號。項目配套完備，有花園泳池、空中花園、頂層室內會所及健身房等。戶型設計方面，主要迎合澳大利亞市場及中國投資客需求，設有一門兩戶，雙鎖匙戶型，此戶型現時在新加坡亦很流行，相信會深受用家或投資客歡迎。

業務回顧

土地儲備

集團二零一五年土地收購的整體方向繼續以穩健及均衡為主。本集團年內所挑選的地塊，以總價合適，利潤預測達標，周轉快速為原則，在十個城市和地區收購共十三幅地塊，新

增土地的可售面積大約3,605,000平方米，十三幅地塊的其中九幅位於集團現有的城市和地區，十三幅地塊的其中四塊分別位於新進入城市石家莊和鄭州。至去年底，本集團土地儲備為建築面積4,185萬平方米，分佈在國內二十六個城市和地區和海外三個城市，詳情如下：

地點	總建築面積 約數 (平方米)	可售面積 約數 (平方米)
發展物業		
廣州	2,054,000	1,854,000
佛山	162,000	162,000
珠海	100,000	100,000
惠州	2,840,000	2,840,000
梅州	1,776,000	1,776,000
海南	3,216,000	3,135,000
長沙及周邊地區	3,299,000	3,299,000
福州及周邊地區	1,064,000	934,000
南寧	294,000	166,000
重慶	4,519,000	4,519,000
成都	400,000	195,000
貴陽	142,000	142,000
上海及周邊地區	402,000	401,000
南京及周邊地區	1,158,000	1,084,000
杭州及周邊地區	941,000	900,000
無錫	750,000	749,000
北京及周邊地區	1,886,000	1,233,000
石家莊	718,000	718,000
天津	4,444,000	3,928,000
西安	299,000	299,000
太原	1,866,000	1,866,000
大同	1,833,000	1,833,000
哈爾濱	1,250,000	1,250,000
瀋陽	198,000	184,000
包頭	1,364,000	1,364,000
鄭州	306,000	306,000
馬來西亞柔佛新山	3,500,000	3,500,000
澳大利亞墨爾本	163,000	163,000
澳大利亞布里斯本	198,000	198,000
投資物業	707,000	660,000
總計	41,849,000	39,758,000

投資物業

本集團其中一大重要策略，是持有投資物業組合，提供可靠的現金流，以抗衡經濟週期的起落。本集團希望以適當的步伐壯大，包括出租商業辦公大樓、購物中心，以及酒店項目等高端及具最高資本值的投資組合。本集團現有主要項目包括本集團的辦公大樓，位於廣州珠江新城的富力中心，以及其主要購物商場Viva北京富力廣場，皆擁有這些優勢，而且地理位置優越。年內本集團的投資組合新增了一個大型購物商場和四間酒店，另外有多項各類型投資項目在建中，總建築面積達451,000平方米。新增的購物商場廣州富力海珠城，位於地鐵上蓋，位置優越，二零一五年十月開始對外試營業，計劃於二零一六年內全面開業。

廣州柏悅酒店在二零一五年十二月正式開業。該酒店座落於鳥瞰城市新核心及中央商務區的富力盈凱廣場53層之上，位於珠江新城中優越地段，與廣州塔、廣州歌劇院及獨具魅力的花城廣場為鄰。酒店擁有208間現代化客房，包括36間套房。

新開業的酒店還包括廣州富力空港假日酒店、海口澄邁富力希爾頓逸林度假酒店、太原富力鉑爾曼大酒店。這些酒店皆由國際知名酒店管理公司負責營運，提供酒店業界最高水平的服務，在當地保持著極大的競爭力，新增酒店更有助拓寬本集團酒店組合的多元性。連同原有位於北京、廣州、成都、重慶和惠州的主打市中心商務概念的五星級酒店和商務酒店，集團目前已擁有十二間營運中的酒店。已完工或在建或規劃中的投資物業如下：

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
廣州			
富力麗思卡爾頓酒店*	珠江新城 J2-7	五星級酒店 351間客房和 91間酒店式公寓	104,000
富力君悅大酒店*	珠江新城 F1-2	五星級酒店 375間客房	115,000
富力中心*	珠江新城 J1-4	54層寫字樓	163,000
富力空港假日酒店*	富力金港城	四星級酒店 340間客房	38,000
柏悅酒店*	珠江新城 J1-1	五星級酒店 208間客房	35,000
康萊德酒店#	珠江新城獵德村	五星級酒店 350間客房	39,000
富力海珠城*	富力天域中心	購物中心	50,000
富力國際空港綜合物流園	廣州富力金港城	物流園	1,200,000
北京			
富力萬麗酒店*	北京富力城	五星級酒店 531間客房	120,000
富力中心*	北京富力城	寫字樓	60,000
Viva北京富力廣場*	北京富力城	購物中心	111,000
前門富力智選假日酒店*	富力信然廣場	四星級酒店 316間客房	22,000

業務回顧

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
天津			
富力萬豪酒店	天津富力城	五星級酒店 400間客房	58,000
富力廣場*	天津富力城	購物中心	43,000
惠州			
富力萬麗酒店*	富力麗江中心	五星級酒店 342間客房	54,000
龍門富力希爾頓度假酒店	富力南昆山 溫泉養生谷	五星級酒店 350間客房	45,000
惠州富力灣希爾頓逸林度假酒店	惠州富力灣	五星級酒店	47,000
重慶			
富力凱悅酒店*	江北區	五星級酒店 321間客房	46,000
富力海洋廣場(商業)*	富力海洋廣場	購物中心	73,000
富力假日酒店	重慶富力城	四星級酒店 390間客房	68,000
成都			
富力廣場*(前富力天涯商場)	熊貓城	購物中心	255,000
富力麗思卡爾頓酒店*	熊貓城	五星級酒店 353間客房	57,000
海南			
海口澄邁富力希爾頓逸林度假酒店*	富力紅樹灣	五星級酒店 309間客房	45,000
陵水富力灣萬豪酒店及遊艇俱樂部	富力灣	五星級酒店 300間客房	76,000
富力海洋公園	陵水縣	酒店、旅遊及商業	200,000
西安			
西安富力假日酒店	西安富力城	四星級酒店 380間客房	50,000
哈爾濱			
富力麗思卡爾頓酒店	富力江灣新城	五星級酒店 350間客房	67,000
太原			
富力鉑爾曼大酒店*	太原富力城	五星級酒店 280間客房	43,000

投資物業	位置	物業性質	總建築面積約數 (平方米)
上海			
新江灣凱悅嘉軒 [#]	嘉譽灣	五星級酒店 150間客房	16,000
上海富力麗思卡爾頓酒店	上海富力虹橋十號	五星級酒店	58,000
上海富力AC酒店	上海富力虹橋十號	商務酒店	16,000

* 已落成、營運或開業籌備中

[#] 合資項目

前景

本集團將銷售國內二十六個城市及地區和海外三個城市的合共六十八個項目。本集團計劃交付481萬平方米可售面積的物業。詳情載列如下：

地區	二零一六年上半年完成		二零一六年下半年完成	
	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)	總建築面積約數 (平方米)	總可售面積約數 (平方米)
廣州	142,000	99,000	304,000	241,000
惠州	—	—	231,000	197,000
重慶	81,000	59,000	139,000	104,000
成都	—	—	57,000	43,000
梅州	222,000	221,000	144,000	143,000
貴陽	—	—	104,000	77,000
福州	100,000	78,000	—	—
海南	70,000	62,000	150,000	128,000
北京及周邊地區	116,000	92,000	517,000	420,000
天津	141,000	98,000	559,000	398,000
太原	412,000	372,000	261,000	217,000
哈爾濱	129,000	121,000	268,000	257,000
瀋陽	30,000	28,000	61,000	57,000
上海及周邊地區	216,000	131,000	111,000	65,000
南京	—	—	124,000	86,000
杭州及周邊地區	313,000	236,000	249,000	215,000
無錫	68,000	52,000	220,000	194,000
包頭	118,000	108,000	94,000	90,000
佛山	34,000	21,000	134,000	103,000
總計	2,192,000	1,778,000	3,727,000	3,035,000

物業一覽

惠州
▼ 富力南昆山溫泉養生谷



▲ 重慶
富力灣

廣州
富力南沙唐寧



貴陽
▼ 富力中心



包頭
▼ 富力城



▲ 廣州
富力泉天下



▲ 成都
富力桃園

▼ 海南
富力盈溪谷



▼ 天津
富力津門湖



物業一覽

上海
富力灣



▲ 北京
富力丹麥小鎮

北京
富力桃園 ▶



▲ 太原
富力熙悅居

南京
富力城 ▶



哈爾濱
▼ 富力城



馬來西亞
▼ 富力公主灣



▼ 杭州湖州富力城



▼ 澳洲
布里斯本1號

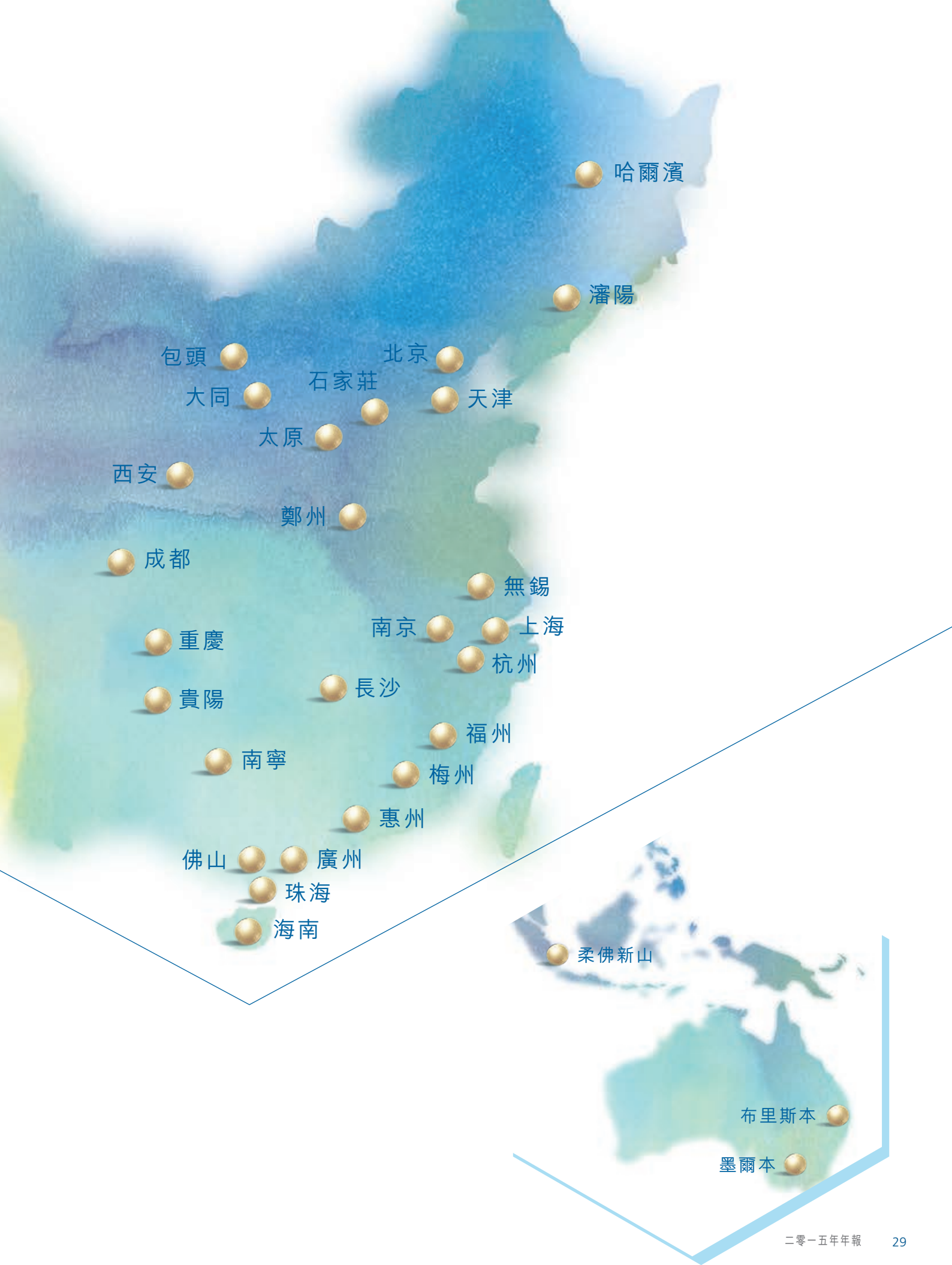
◀ 西安
富力白鷺灣



地圖

海南
富力月亮灣 ▼





投資者關係

為增進投資者對公司的了解和認同，提升治理水平，以實現公司整體利益最大化和保護投資者合法權益，公司一直致力於通過及時信息披露與交流，加強與投資者及潛在投資者之間的溝通。

為保持良好的投資者關係，公司堅持及時有效的信息披露。公司的信息披露包括完整準確的中期報告和年度報告，以及迅速及時的月度銷售公告。在充分的信息披露的前提下，公司與投資者有效、及時的信息溝通，對其中的重點信息進行解釋，簡單、清晰地表達關鍵內容，並通過適當的方式傳遞給資本市場。特別是對於投資者急需了解認知的信息，公司進行了重點的強調和揭示，確保信息快速、直接、準確無誤地被投資者領悟和接受；對於投資者沒有關注但具有價值的信息，公司亦予以重點闡明解釋，並提醒注意。

年內，我們除保持日常參觀接待，會面訪談，電話溝通，也定時參加投資者會議及論壇，與更多的投資者保持互動。公司珍惜每次與投資的溝通互動機會，通過這些溝通互動，我們希望能讓投資界更好地了解行業趨勢和宏觀形勢。二零一五年，公司在亞洲、歐洲、美國合共出席了十七個全球投資者研討會、業績後分析師會議和非融資路演（「非融資路演」）。

公司僅此感謝所有投資者和股東給予公司的積極回饋和意見，也感謝地產分析師們的辛勤工作，為業界與本公司提供了透明詳盡的分析，使投資者在作投資決定前獲得更多不同的參考意見。我們期待在新的一年共同合作，提供最佳的投資者關係服務。

月份	會議／路演(地區)
一月	<ul style="list-style-type: none">德意志銀行二零一五中國會議(北京)
三月	<ul style="list-style-type: none">與德意志銀行的業績發佈後的非融資路演(香港)與摩根大通(J.P. Morgan Securities (Asia Pacific) Limited)的業績發佈後的非融資路演(香港)與美林(亞太)有限公司(美國銀行集團之附屬公司)(「美林」)的業績發佈後的非融資路演(香港)與香港上海滙豐銀行有限公司(「滙豐銀行」)的業績發佈後的非融資路演(新加坡)
五月	<ul style="list-style-type: none">滙豐中國會議(上海)德意志銀行第六屆年度亞洲會議(新加坡)
六月	<ul style="list-style-type: none">滙豐第三屆年度亞洲投資者論壇(倫敦)麥格理投資者會議(香港)
八月	<ul style="list-style-type: none">與德意志銀行中期業績發佈後的非融資路演(香港)與美林中期業績發佈後的非融資路演(香港)與滙豐銀行中期業績發佈後的非融資路演(香港)與滙豐銀行中期業績發佈後的非融資路演(新加坡)
九月	<ul style="list-style-type: none">德意志銀行中國房地產日(香港)
十月	<ul style="list-style-type: none">與滙豐銀行的非融資路演(倫敦、美國)
十一月	<ul style="list-style-type: none">美國銀行美林二零一五中國會議(北京)花旗中國投資者會議(澳門)

工作環境及員工

本集團致力於建立一個員工坦誠溝通、互相信任和尊重的工作環境，鼓勵員工保持健康的工作和生活平衡。本集團提供完善、舒適的工作環境及其它配套設施，以減低員工在工作上的顧慮。

本集團一向重視員工培訓，並以積極進取的態度進行，深信員工培訓和發展的長遠價值及其正面效果，對本集團持續擴張自國內至在海外市場，如：馬來西亞、澳大利亞更為重要。本集團提供適合各部門以至各層級員工的多元培訓，包括專業和通用類技能培訓，管理和職業進修課程等。年內，培訓模塊延續以往的人才梯隊培養路線，引進與時並進的人才培養模式，擴大宣傳範圍和幅度，從富力星(含管理培訓生培養)、富力入職培訓、至新晉經理到高層管理人員的特定計劃，如清華大學工程管理研修班、芬蘭設計訓練營、優才A/B計劃、實踐型總經理訓練營等專項類項目開展人才梯隊的建設。

年內，為了讓員工在工作與學習之餘培養興趣愛好，實現工作和生活平衡。培訓工作還新增了富力講壇、培英計劃、品德大講堂、員工關懷等項目。富力講壇由各專業高管團隊領導，為員工開展專業類普及課程；培英計劃營造了英語學習的良好環境，讓員工主動參與以加強和鞏固英語能力，為公司往海外發展做好人才儲備。

本集團以人為本的理念，多元化的培訓方式，為本集團的持續發展提供了更多的優秀人才儲備，有效的輔助本集團穩健發展的步伐。

截至二零一五年十二月三十一日，本集團共有正式員工約19,264人(二零一四年十二月三十一日：26,458人)。



企業社會責任



社會責任

1. 一直以來，本集團都十分關心廣東青少年公益事業的發展。二零一五年一月，本集團與廣東省青少年發展基金會、共青團清遠市清城區委員會及清遠市博陽社工服務中心攜手，發起了「微心願」助學公益活動，富力志願者們將收集孩子們的微心願，隨後將匯總落實，為清遠市清城區五間學校的100名困難學生圓夢。而「微心願」活動的首站，亦在清城區東城街江步小學展開。除了為孩子們的微心願圓夢外，同年7月，本集團還與上海真愛夢想公益基金會聯手，捐出人民幣30萬元建立三間「夢想中心」，其中一間座落於惠東縣山鎮文峰小學。



2. 二零一五年三月，為響應省文明辦、市文明辦、團市委、市青聯發起的「美麗廣州有雷鋒」活動，本集團志願者們於中國農曆的元宵佳節親手製作了一批精美的元宵花燈，並以社會愛心專車開進社區為城市一線工人、殘障人士、獨居長者、貧困家庭青少年等群體送上寄托了志願者祝福的元宵花燈。

宣傳志願服務精神不僅止於資金捐贈，本集團內各分公司分別成立志願服務隊伍，並帶頭參與各類志願服務活動，活動領域覆蓋養老院探訪、福利院探訪、社區文化交流等多個領域。

3. 為了推動更多的愛心人士參與無償獻血，本集團聯合本集團的附屬公司廣州天力物業發展有限公司與廣州血液中心共同發起「牽手富力•傳遞愛心」獻血活動。

此次愛心獻血將從二零一五年八月五日在富力中心、盈隆廣場等商業地標舉辦現場愛心獻血活動。由廣州血液中心安排獻血車至各個活動舉辦地，為無償獻血者們提供服務支持。

4. 截止二零一五年十二月三十一日，本集團慈善捐款已累計超過人民幣2.47億元。

環保

為響應國家的節能環保政策，公司在電力設計中採用多種方法實現節能減排目的，並根據業主、客戶的需求，在細節處體現創新性設計的理念。

在節約能源方面，公司在小區、樓宇、寫字樓、酒店和商場的樓梯間照明採用節能自熄開關，大堂、公共走廊、地下車庫等處採用分回路分時段的方式控制，節約電能；盡量採用LED燈具，在大型公建項目中，採用變頻控制技術，節約水泵、空調系統的用電。

在節約用水方面，公司通過雨水收集利用技術，建地下貯存調節水箱，雨季收集利用雨水，旱季及用水不足時以自來水補充，提供區域內綠化澆灌，道路沖洗用水，其技術已經被應用在盈耀廣場。

在環境保護方面，本集團在海南的居住建築或採用集中供熱的項目中，建立太陽能熱水系統，使設備更加環保。

本集團的房地產開發項目均取得相關部門的環評批覆，在生產經營中嚴格遵守國家環保法律法規，污染物排放達到國家環保相關標準。

本集團將低碳理念應用園林設計中，根據當地的氣候條件和植物自然分佈特點，栽植多種類型植物。在停車場、屋頂、陽台等部位進行立體綠化；採用雨水收集回收裝置，收集雨水供給人工湖補水；住區非機動車道路、地面停車場和其他硬質鋪地採用透水地面，並利用園林綠化提供遮陽。除了堅持在開發建設過程中節能環保，落成後的社區如何保持低碳活力也是本集團重點關注的方面，通過用各種精彩的戶外活動，吸引業主們響應從節電開始低碳生活。

與客戶的溝通及服務

本集團的客戶服務部是直接面向廣大客戶，為客戶提供各項售後服務諮詢和接待，受理事務及處理投訴等。跟進客戶反映的各項訴求，及時快速有效地處理和解決。為了維護本集團在售中和售後與客戶的良好關係，提升客戶對本集團的美譽度和忠誠度，我們亦與本集團其他部門合作，共同推動公司的正常運作和持續發展。

透過客戶服務的工作，向客戶提供專業、優質、及時和全面的售後服務，提高客戶滿意度以提升本集團信譽及在同行業中的競爭力。

財務回顧

本集團年內盈利由上年度人民幣65.06億元增加3%至人民幣67.12億元。物業發展營業額及盈利由二零一四年人民幣316.51億元及人民幣54.49億元增加29%及13%至二零一五年人民幣407.44億元及人民幣61.78億元。於年內，由於人民幣兌美元及馬幣兌美元的匯率均有所下滑，故本集團產生匯兌虧損人民幣12.1億元。租金收入增加4%，令物業投資分部收益達人民幣3.80億元，當中未計投資物業公允價值收益人民幣11.06億元（二零一四年：人民幣16.38億元）。酒店營運錄得

虧損人民幣1.67億元，而上年度則為虧損人民幣1.40億元。本集團的其他業務分部（包括物業管理、建築服務及足球隊）錄得虧損人民幣5.09億元，而上年度則為虧損人民幣3.79億元。

本集團於十九個城市經營其物業發展核心業務。下列分析（除#7（關於融資成本）及#9（關於年度盈利）外）僅與物業銷售業績有關：

綜合損益表

二零一五年

	附註	物業發展 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	其他所有分部 (人民幣千元)	集團 (人民幣千元)
營業額	1	40,744,245	857,255	1,181,150	1,508,274	44,290,924
銷售成本	2	(26,952,819)	(152,270)	(932,163)	(2,046,601)	(30,083,853)
毛利	3	13,791,426	704,985	248,987	(538,327)	14,207,071
其他收益 — 淨額	4	190,830	1,105,652	1,805	86,092	1,384,379
銷售及行政開支	5	(2,898,569)	(70,274)	(252,884)	(84,502)	(3,306,229)
其他經營收入／(開支)		130,714	—	(1)	3,000	133,713
經營溢利／(虧損)		11,214,401	1,740,363	(2,093)	(533,737)	12,418,934
融資成本	7	(1,639,068)	(128,414)	(221,168)	(165,345)	(2,153,995)
應佔合營企業業績	6	1,343,455	—	—	—	1,343,455
應佔聯營公司業績	6	(30,828)	—	—	11,935	(18,893)
除所得稅前盈利／(虧損)		10,887,960	1,611,949	(223,261)	(687,147)	11,589,501
所得稅(支出)／貸記	8	(4,709,625)	(401,518)	55,815	178,099	(4,877,229)
年度盈利／(虧損)	9	6,178,335	1,210,431	(167,446)	(509,048)	6,712,272

二零一四年

	附註	物業發展 (人民幣千元)	物業投資 (人民幣千元)	酒店營運 (人民幣千元)	其他所有分部 (人民幣千元)	集團 (人民幣千元)
營業額	1	31,650,997	827,263	1,108,603	1,118,547	34,705,410
銷售成本	2	(19,912,903)	(167,427)	(847,051)	(1,464,050)	(22,391,431)
毛利	3	11,738,094	659,836	261,552	(345,503)	12,313,979
其他收益 — 淨額	4	270,665	1,638,174	12,517	3,742	1,925,098
銷售及行政開支	5	(2,824,362)	(41,096)	(225,755)	(25,347)	(3,116,560)
其他經營收入／(開支)		103,830	—	(3,286)	4,662	105,206
經營溢利／(虧損)		9,288,227	2,256,914	45,028	(362,446)	11,227,723
融資成本	7	(697,934)	(155,492)	(231,187)	(131,308)	(1,215,921)
應佔合營企業業績	6	169,789	—	—	—	169,789
應佔聯營公司業績	6	(24,705)	—	—	(500)	(25,205)
除所得稅前盈利／(虧損)		8,735,377	2,101,422	(186,159)	(494,254)	10,156,386
所得稅(支出)／貸記	8	(3,285,959)	(525,356)	46,540	114,778	(3,649,997)
年度盈利／(虧損)	9	5,449,418	1,576,066	(139,619)	(379,476)	6,506,389

1. 營業額較上年度人民幣316.51億元增加29%至人民幣407.44億元。該營業額乃基於年內交付銷售物業351.4萬平方米，較上年度交付316.2萬平方米增加約11%。整體平均售價由每平方米人民幣10,010元增加16%至每平方米人民幣11,590元，帶來營業額增加。年內整體平均售價增加乃主要由於兩個新項目所致。該等項目為廣州富力盈耀廣場及富力東山新天地，共佔整體營業額25%，平均售價達每平方米人民幣44,630元。於六個擁有上年度可比售價的重大項目(營業額不少於人民幣10億元)中，其中四個項目錄得平均售價上升。佔總營業額18%的該等項目包括位於北京的富力尚悅居及富力新城、位於天津的富力津門湖，以及位於哈爾濱的江灣新城，平均售價較上年度增加介乎4%至57%。錄得售價下降的兩大項目為位於太原及重慶的富力城，佔總營業額7%，並錄得平均售價下降4%及16%。新項目約佔總營業額約38%。按城市劃分的營業額而言，廣州重登首位，營業額達人民幣120.43億元(二零一四年：人民幣49.55億元)，其後為北京及天津，分別佔總營業額30%、25%及9%(二零一四年：16%、27%及11%)。廣州營業額增加143%，乃由於交付兩個新項

目。該等新項目為富力盈耀廣場及富力東山新天地，營業額為人民幣47.10億元及人民幣53.86億元，售價則分別為每平方米人民幣50,860元及每平方米人民幣40,320元。北京本年度營業額增加18%至人民幣102.76億元(二零一四年：人民幣86.88億元)。天津營業額增加6%至人民幣37.97億元(二零一四年：人民幣35.81億元)。旗艦項目富力津門湖交付73,060平方米(二零一四年：175,100平方米)，平均售價為每平方米人民幣27,440元(二零一四年：每平方米人民幣17,440元)，並產生營業額達人民幣20.05億元(二零一四年：人民幣30.54億元)。於天津的新項目富力尚悅居錄得營業額人民幣8.44億元，佔城市營業額22%。除上述三個城市外，年內錄得營業額的城市當中，太原、成都及無錫的營業額增長強勁，就太原而言，主要由於其項目富力華庭的交付增加，就成都而言，其項目富力桃園的交付增加，而就無錫而言，主要由於交付新項目富力城。年內，有三個城市首次交付物業，分別為梅州、福州及包頭，合共佔總營業額6%。

下表為本年度物業銷售可售面積、營業額及本集團應佔百分比的明細表：

項目	已售可售 面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	本集團應佔 百分比 (%)
廣州			
富力東山新天地	133,588	5,385,924	100%
富力盈耀廣場	92,622	4,710,279	100%
富力泉天下	124,271	877,252	100%
富力南沙唐寧(南沙華庭)	44,128	408,684	100%
富力金港城	58,671	402,990	100%
富力天禧花園	6,932	92,280	100%
富力海珠城	3,489	79,503	100%
富力唐寧花園	1,243	47,005	100%
富力盈澤苑	1,388	22,239	100%
其他	7,133	16,524	100%
	473,465	12,042,680	

財務回顧

項目	已售可售 面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	本集團應佔 百分比 (%)
北京			
富力惠蘭美居	298,029	3,998,579	100%
富力尚悅居	183,312	2,882,823	100%
富力金禧花園	62,996	1,301,189	100%
富力新城	148,126	1,068,856	100%
富力城	9,530	841,231	100%
富力丹麥小鎮二期	3,650	62,055	100%
富力盛悅居	7,554	48,709	100%
富力丹麥小鎮	3,028	45,862	100%
富力又一城	2,139	12,001	100%
其他	2,387	14,635	100%
	720,751	10,275,940	
天津			
富力津門湖	73,064	2,004,555	100%
富力尚悅居	95,774	843,733	100%
富力中心	33,971	536,125	100%
富力新城	25,286	273,681	100%
富力城	35,581	110,130	100%
富力桃園	11,911	29,197	100%
	275,587	3,797,421	
重慶			
富力城	223,276	1,061,824	100%
富力海洋廣場	162	2,336	100%
	223,438	1,064,160	
西安			
富力城	48,871	336,252	100%
	48,871	336,252	
惠州			
富力南昆山溫泉養生谷	106,503	634,584	100%
富力灣	77,176	599,272	100%
富力現代廣場	55,798	216,881	100%
富力麗港中心	2,050	8,897	100%
	241,527	1,459,634	
海南			
富力灣	44,075	776,797	100%
富力紅樹灣	59,051	549,022	100%
富力盈溪谷	6,584	94,898	100%
	109,710	1,420,717	
上海			
富力灣	19,017	182,325	100%
	19,017	182,325	

項目	已售可售 面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	本集團應佔 百分比 (%)
太原			
富力城	227,433	1,611,759	100%
富力華庭	98,188	898,970	100%
富力陽光美園	152,968	470,000	100%
富力桃園	52,760	300,832	100%
富力現代廣場	1,933	20,404	100%
	533,282	3,301,965	
成都			
富力桃園	153,776	725,151	100%
富力公館	1,654	22,191	100%
富力中心	265	4,640	100%
	155,695	751,982	
南京			
富力尚悅居	63,210	914,480	100%
富力城	22,834	397,505	100%
	86,044	1,311,985	
大同			
富力城	31,150	128,872	100%
	31,150	128,872	
無錫			
富力城	48,621	390,466	100%
富力十號	27,394	313,496	100%
	76,015	703,962	
杭州			
富力西溪悅居	6,226	105,210	100%
	6,226	105,210	
哈爾濱			
江灣新城	60,883	1,227,291	100%
	60,883	1,227,291	
瀋陽			
富力尚悅居	43,273	297,679	100%
富力仙湖別墅	4,813	42,632	100%
	48,086	340,311	
梅州			
富力城	295,250	1,443,087	100%
	295,250	1,443,087	

財務回顧

項目	已售可售 面積約數 (平方米)	營業額 (人民幣千元)	本集團應佔 百分比 (%)
福州			
富力中心	18,581	373,673	100%
	18,581	373,673	
包頭			
富力城	90,585	476,778	100%
	90,585	476,778	
合計	3,514,163	40,744,245	

- 隨着銷售組合的變化，每平方米總銷售成本及每平方米土地及建築成本分別增加22%及22%至每平方米人民幣7,670元及每平方米人民幣6,380元(二零一四年：每平方米人民幣6,300元及每平方米人民幣5,220元)。個別項目每平方米的土庫及建築成本範圍由人民幣29,100元至人民幣2,560元。於範圍高端的為北京的商業項目，一般包含較高的土地及建築成本。於範圍低端的為二線或三線城市剛性需求型住房，例如位於太原的富力陽光美園。本年度最大項目為位於廣州的富力東山新天地，亦包含每平方米土地及建築成本屬較高至人民幣17,350元，且由於其於總營業額的比重，對整體每平方米土地及建築成本產生重大影響。銷售成本四個主要部分：土地成本、建築成本、營業稅及資本化利息，每年均維持比例上穩定。於回顧年度，土地及建築成本佔83%(二零一四年：83%)、營業稅佔9%(二零一四年：9%)及資本化利息佔8%(二零一四年：8%)。銷售成本中的資本化利息由二零一四年人民幣15.40億元增至人民幣20.51億元。物業銷售營業額的百分比維持穩定於5.0%(二零一四年：4.9%)。銷售成本亦包括營業稅人民幣24.73億元(二零一四年：人民幣18.63億元)。
- 如上文所述，由於每平方米銷售成本增加22%及營業額的平均售價上升16%，故整體毛利率自上年度37%減少3%至34%。以按城市劃分的毛利率分析，包括廣州、北京及天津在內之主要城市的毛利率分別為51%、28%及35%，而上年度則為50%、38%及34%。三個首次交付物業的新城市梅州、福州及包頭的毛利率分別為30%、25%及27%。
- 其他收益主要包括利息收入。
- 銷售及行政開支佔營業額的百分比由上年度8.9%減少至7.1%，乃由於本年度銷售及行政開支人民幣28.99億元，實際上維持上年度人民幣28.24億元的水平。銷售及行政開支分為兩個部分，銷售開支減少人民幣0.15億元至人民幣8.21億元，而行政開支則增加人民幣0.89億元至人民幣20.78億元。通過有效利用資源而不影響投資於人力及廣告等主要競爭因素從而取得這些成績，反映了本集團成本控制的成效。
- 應佔聯營公司業績主要來自本集團分佔20%之廣州亞運城項目。應佔合營企業業績主要來自本集團分佔33.34%的廣州獵德村項目、25%的天津津南新城項目，以及50%的漢斯上海新江灣房地產開發有限公司。本年度這四個項目的合併營業額為人民幣69.61億元，較上年度增加約人民幣13.96億元。
- 融資成本(即年內的利息開支及匯兌虧損，減去資本化到發展成本的部分)增加77%至人民幣21.54億元(二零一四年：人民幣12.16億元)，主要來自匯兌虧損人民幣12.1億元，乃由於人民幣兌美元及馬幣兌美元的匯率均有所下滑。年底未償還貸款約人民幣824億元(二零一四年：人民幣677億元)，平均利率為7.8%，本年度利息總額相應由上年度人民幣58.01億元增加至人民幣60.19億元。計入年內業績的利息成本總額為人民幣

42.56億元(二零一四年：人民幣27.56億元)，亦已包含計入分攤至銷售成本的資本化利息人民幣21.02億元(二零一四年：人民幣15.40億元)。

8. 本集團年內所得稅開支總額為人民幣47.10億元，包括土地增值稅(「土地增值稅」)人民幣25.33億元(二零一四年：人民幣12.83億元)及企業所得稅人民幣21.76億元。土地增值稅佔營業額百分比由二零一四年4.1%增至6.2%。該

增加乃由於兩個個別項目包括廣州富力盈耀廣場及富力東山新天地，該等項目產生特別高毛利率而撥備合併土地增值稅人民幣14.83億元或其營業額14.7%。實際企業所得稅率維持26.1%(二零一四年：26.9%)，由於不可扣稅的永久性差異與標準稅率偏離1.1%。

9. 與上年度之18.7%相比，年內本集團整體淨利率為15.2%，反映物業開發毛利率的變動。

綜合資產負債表

	附註	二零一五年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)	變動 (%)
資產				
非流動資產				
土地使用權	1	1,264,041	1,198,045	6%
物業、機器及設備	2	9,009,864	7,495,641	20%
投資物業	3	19,251,951	18,047,632	7%
無形資產	4	1,034,849	977,958	6%
合營企業投資	5	5,954,631	4,617,519	29%
聯營公司投資	6	71,052	86,213	-18%
遞延所得稅資產	7	3,295,186	2,927,764	13%
可供出售金融資產	8	645,140	535,477	20%
貿易和其他應收款及預付款	9	4,046,552	3,772,884	7%
流動資產				
發展中物業	10	78,671,926	81,327,691	-3%
已落成待售物業	11	22,427,988	17,222,116	30%
存貨		414,888	358,831	16%
貿易和其他應收款及預付款	9	13,576,168	10,890,728	25%
預付稅款		2,784,288	2,551,852	9%
受限制現金	12	6,814,094	6,339,497	7%
定期存款	12	500,000	—	不適用
現金及現金等價物	12	13,970,313	13,490,425	4%
負債				
非流動負債				
長期借款	13	49,759,398	45,553,602	9%
預提費用及其他應付款		—	171,222	-100%
遞延所得稅負債		3,935,947	3,278,908	20%
流動負債				
預提費用及其他應付款	14	18,727,912	19,270,956	-3%
出售物業已收按金	15	18,407,668	19,225,725	-4%
當期所得稅負債	16	11,005,384	10,089,230	9%
短期借款	13	5,661,596	3,085,000	84%
長期借款當期部份	13	27,017,646	19,020,068	42%
總權益				
永久性資本工具		7,977,869	15,648,416	-49%
非控制性權益		527,895	531,785	-1%

財務回顧

1. 這項乃與自用資產及酒店有關。增幅主要為廣州新增自用資產及酒店的土地成本。
2. 年度額外成本增幅主要項目為廣州、天津、海南及太原自用資產及酒店的建築成本。
3. 增幅主要為廣州、北京、重慶及成都的四個現有物業的公允價值收益。
4. 增幅主要與增聘足球隊成員有關。
5. 增幅主要為本集團應佔位於廣州獵德村及上海楊浦合營項目的溢利。
6. 減幅主要為年內本集團應佔亞運城聯營項目之虧損。
7. 增幅主要與尚未可於所得稅前扣除的稅項虧損結轉及預提土地增值稅增加有關。
8. 該變動為廣州證券有限公司的2.53%權益的公允價值增加。
9. 在有效的信貸控制下，貿易應收款維持於年內合約銷售10%以下的可控制水平及並無重大逾期債務。
10. 減幅主要來自廣州及北京一些已完成的項目或物業。於二零一五年十二月三十一日，共有64個項目，建築面積為12.319百萬平方米，去年同期共有66個項目，建築面積為14.235百萬平方米。
11. 增加主要來自廣州、南京、福州及無錫多個項目落成，餘額相對建築面積約3.28百萬平方米。就價值而言，廣州、南京、北京、海南和天津佔總數逾60%。
12. 現金從本集團的經營及進一步發展角度而言保持於充裕水平。
13. 參考「財務資源、流動資金及負債」。
14. 建築應付款相當於其總額約49%，年內減少人民幣13.54億元。
15. 減幅乃由於年內交付落成物業的速度比銷售物業所收取的現金速度快。
16. 所得稅負債增加乃由於預提土地增值稅增加所致。

現金流量

	附註	二零一五年 (人民幣千元)	二零一四年 (人民幣千元)
營運活動所用淨現金	1	(355,895)	(22,064,801)
投資活動所用淨現金	2	(2,762,504)	(2,129,907)
融資活動產生淨現金	3	3,526,361	19,933,701
現金增加／(減少)淨額		407,962	(4,261,007)
現金匯兌盈利		71,926	29,270
一月一日現金		13,490,425	17,722,162
十二月三十一日現金		13,970,313	13,490,425

1. 預售所得款項大幅上升而購地支出大幅減少。
2. 主要為酒店建設的現金支出。
3. 主要由於年內無新發行永久性資本工具，但大幅贖回永久性資本工具。

財務資源、流動資金及負債

於二零一五年十二月三十一日，本集團現金為人民幣212.8億元，其中人民幣205.6億元為人民幣，人民幣6.3億元為美元，人民幣2,800萬元為馬幣，人民幣4,600萬元為港元，人民幣1,600萬元為澳元，人民幣40萬元為新加坡元，而借款總額則

為人民幣824.4億元，其中人民幣696.6億元為人民幣及人民幣127.8億元為美元。淨負債與總權益比率為124%。借款總額的融資來源包括1)銀行借款、2)離岸美元優先票據、3)境內公司債券，以及4)信託借款及其他，分別佔47%、15%、8%及30%。本集團從多間聯系銀行獲得無承諾信貸融資額度，其中約人民幣347.9億元(二零一四年：人民幣201億元)尚未動用。該信貸融資額度顯示在符合若干條件的情況下，例如提供合適項目及指定文件(如施工工程許可證)，銀行願意向本集團貸款至該額度上限。

本集團亦有發行永久性資本工具，其餘額於年內減少人民幣76億元。

負債組合

	到期				合計
	一年	兩年	三至五年	五年以上	
借款	32,679	19,386	23,042	7,332	82,439

於二零一五年七月，本集團發行人民幣65億元五年期固定利率為4.95%的境內公司債券。一年內到期的債項佔負債總額的40%。年內償還的銀行貸款為人民幣134.8億元，而新銀行貸款人民幣178.6億元。於二零一五年十二月三十一日，合計銀行貸款組合的實際利率6.52%（二零一四年：6.76%）。匯率風險處於低水平，原因為非人民幣貸款僅佔貸款總額約15.5%。因此，本集團並無訂立任何外匯對沖交易。利率方面，人民幣銀行貸款通常以中國人民銀行公佈的基準利率平穩浮動。固定利率境外債券進一步降低利率風險，因此無需實施任何利率對沖安排。整體而言，本集團並無使用任何金融工具作對沖之用。

資產抵押

於二零一五年十二月三十一日，賬面總值人民幣518.6億元的資產被抵押以獲得人民幣532.1億元銀行貸款及其他借款（二零一四年十二月三十一日：人民幣451.0億元）。

或然負債

本集團為購入本集團銷售物業的買家的銀行按揭貸款提供擔保及為其從事項目開發業務的若干合營企業及聯營公司提供借款的連帶擔保。就住宅物業而言，該類擔保將在發行該等物業的房產證後取消。於二零一五年十二月三十一日，該項擔保總額由二零一四年十二月三十一日的人民幣229.2億元增至人民幣269.8億元，增幅為18%。

員工及薪酬政策

於二零一五年十二月三十一日，本集團共有正式員工約19,264人（二零一四年十二月三十一日：26,458人）。截至二零一五年十二月三十一日止財政年度，總員工成本約人民幣14.26億元。本公司的薪酬政策是根據僱員（包括執行董事及高級管理人員）的技能、知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬，亦會與本公司在當時市況下的業績和盈利能力掛鉤。個別董事及高級管理人員不得參與釐定其本人的薪酬。

重大收購和出售

年內並無有關附屬公司或聯營公司的重大收購或出售。

企業管治報告書

本公司一直致力維持良好的企業管治常規，深信此舉有利於提升股東的利益。本公司的企業管治著重董事會的質素、內部監控的效益、對股東的透明度和問責能力。本公司於年內遵從相關法律及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）證券上市規則（「上市規則」）附錄十四所載之《企業管治守則》（「守則」）。

董事會

董事會（「董事會」）負責全面領導和有效監控本公司，以爭取最佳財務表現和股東的利益。董事會制定本集團各項業務政策和策略，包括股息政策及風險管理策略，同時負責執行內部監控及監察其效益。至於董事會政策和策略的日常執行，則交由本公司的執行董事和指定高級經理團隊負責。為更妥善建構本公司長遠的戰略政策及於中國遞交A股申請，本公司於二零一五年授權由高層管理人員支援的特定職能。本公司獨立非執行董事鄭爾城先生與本公司執行董事李思廉先生及張力先生為有關職能的成員。於二零一五年，有關職能討論及評審二零一六年債務融資計劃。

董事會由不同性別、行業經驗、專業知識及教育背景的人士組成。於二零一五年十二月三十一日，董事會有九名董事，其中包括四名執行董事：分別為董事長李思廉先生、聯席董事長兼行政總裁張力先生、周耀南先生及呂勁先生；兩名非執行董事：分別為張琳女士及李海倫女士；三名獨立非執行董事：分別為黃開文先生（於二零一五年五月三十日退任）、黎明先生、鄭爾城先生及吳又華先生（於二零一五年五月三十日委任）。董事的履歷詳情及彼等的關係（如有）載列於本年報第61至62頁。

全體董事（包括非執行董事和獨立非執行董事）均付出足夠的時間和精神處理本公司的業務。董事會相信，現時執行董事

與非執行董事的比例合理，足以充分保障股東與本集團的利益。董事會亦相信，非執行董事及獨立非執行董事能夠就本公司的策略、表現、利益衝突及管理程序等方面提供寶貴的獨立意見，令本公司股東的利益能獲得保障。全體董事任期為三年。董事任期屆滿，可以連選連任。

全體董事除了及時取得有關本集團業務的最新資料外，有需要時可作進一步查詢。公司秘書負責向董事提供董事會文件及相關資料，董事可諮詢公司秘書的意見及使用其服務而毋須受任何限制。董事會亦同意各董事可就本集團業務相關事宜尋求獨立的專業意見，所需費用由本公司負責。

本公司已就因公司活動而針對董事提出的法律行動投購適當及足夠的董事責任保險。

董事長及行政總裁

董事長李思廉先生領導並監察董事會的職責及表現，負責董事會的有效運作，確保一切重大的事宜必須經董事會及時並知情商討，維持良好的企業管治常規。

主席不時與獨立非執行董事舉行並無執行董事出席的會議。

本公司聯席董事長兼行政總裁張力先生，負責執行董事會所採納的所有業務政策、策略、目標及計劃。

董事長與行政總裁肩負不同的職責。

獨立非執行董事

根據上市規則第3.13條的規定，本公司已委任三名獨立非執行董事，其中一名具備適當的會計及財務管理專業資格。全體獨立非執行董事均已向本公司確認其獨立性。董事會轄下

提名委員會亦已就本公司全體獨立非執行董事之獨立性進行年度審核。董事會認為全體獨立非執行董事均符合上市規則第3.13條所載有關獨立性的規定。

本公司已將董事的最新名單及其職位及職能上載於本公司及聯交所網站。在所有披露董事姓名的公司通訊中，均列明獨立非執行董事之身份。

董事會會議

董事會於回顧年度舉行五次會議，以下為各董事出席會議的記錄：

董事 出席會議次數／全部會議次數

執行董事

李思廉	5/5
張力	5/5
周耀南	5/5
呂勁	5/5

非執行董事

張琳	5/5
李海倫	5/5

獨立非執行董事

黃開文 (於二零一五年五月三十日退任)	1/1
黎明	5/5
鄭爾城	4/5
吳又華 (於二零一五年五月三十日委任)	4/4

於董事會會議內，各董事商議及制訂與業務政策及策略、企業管治機制、財務、風險管理及內部監控系統相關的事宜，並審閱中期和年度財務業績以及其他相關事宜。所有董事均被邀請親自出席各董事會會議，未能親自出席董事會會議的董事，亦可以透過電子媒體參與會議。根據本公司章程（「公司章程」），透過電子媒體參與會議的董事視作親自出席董事會會議。

董事會會議的通知及議程最遲於會議召開前最少十四天送達各董事，各董事可提出有意討論的事項以列入議程內。

公司秘書／聯席公司秘書協助主席準備董事會及董事委員會的會議議程，以確保每次會議均按照所有適用規則及法規進行，並作出詳細的會議記錄。會議記錄初稿將於會後在切實可行的情況下盡快分發給全體或有關董事以供表達修改的意見，經批准的定稿將分發予全體董事會成員。

若董事於任何審議事項上涉及潛在利益衝突，有關連的董事會放棄投票，而並無利益衝突的獨立非執行董事將出席會議處理該等事宜。

董事對財務報表的責任

董事知悉彼等編製截至二零一五年十二月三十一日止財政年度的財務報表的責任，財務報表如實公平反映本公司及本集團於該日的事務狀況及本集團截至該日期止年度的業績及現金流量，並根據適用的法定規定及會計準則按持續經營基準妥為編製。

本公司外聘核數師就財務報表所承擔的申報責任聲明已載於本年報「獨立核數師報告」內。

董事委員會

本公司現時設有三個董事委員會，各委員會的職權範圍已載於本公司及聯交所網站。董事會轄下委員會均採用此原則及程序來安排會議。

審核委員會

審核委員會的職權範圍按照上市規則附錄十四制定。職權範圍根據自二零一六年一月一日起生效的新訂守則於二零一五年十二月十八日作出修訂，據此，風險管理歸入審核委員會

企業管治報告書

的工作範疇。委員會由三名成員組成，其中一名為非執行董事李海倫女士，兩名獨立非執行董事分別為黎明先生和鄭爾城先生。委員會主席為黎明先生。黎明先生具備專業會計資格及財務管理專才。

董事會有責任就本集團的表現、業績及前景，提交一個清晰、持平的評估。董事會授予審核委員會的職責包括審閱本集團採納之會計政策及慣例以及檢討本集團的內部監控、風險管理及財務申報等事宜，並亦負責與外聘核數師協調年度審核事宜，包括審核範圍及由此產生的問題，就外聘核數師的委任或撤換向董事會提供建議，及考慮彼等的酬金及聘用條款。

審核委員會於年度內召開三次會議。按照董事會慣例，會議記錄將於切實可行的情況下在每次會議後盡快分發給全體委員以供表達修改的意見、批准及存檔。就外聘核數師的挑選及委任，董事會與審核委員會之間並無分歧。審核委員會已經審閱本公司截至二零一四年十二月三十一日止年度的全年業績及截至二零一五年六月三十日止六個月的中期業績，並已與管理層及／或本公司核數師討論本集團採納之會計政策及慣例、內部監控、風險管理及財務報告事宜。審核委員會報告指本公司並無任何重大不明朗事件或情況可能會嚴重影響其持續經營的能力。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／全部會議次數
黎明	3/3
李海倫	3/3
鄭爾城	3/3

薪酬委員會

已成立薪酬委員會，並設有書面職權範圍。委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉先生，另外兩名成員為獨立非執行董事鄭爾城先生和替代黃開文先生(於二零一五年五月三十日退任)的吳又華先生(於二零一五年五月三十日委任)。委員會主席為鄭爾城先生。

薪酬委員會負責制定薪酬相關事宜(其中包括獎勵機制和公積金等)的政策，並就此向董事會提出建議。本公司的薪酬政策是根據僱員(包括執行董事及高級管理人員)的技能和知識、職責及對本公司事務的參與程度而釐定。執行董事的薪酬亦會與本公司在相關市場情況下的業績及盈利掛勾。委員會負責釐定執行董事及高級管理人員的薪酬福利。個別董事及高級管理人員不參與釐定其本人的薪酬水平。

年內，薪酬委員會舉行了一次會議。會上審閱本公司的薪酬政策、服務合同的條款及各執行董事和高級管理人員的工作表現。薪酬委員會認為本公司應付予各董事及高級管理人員的薪酬均按合同條款支付，薪酬水平公允，並無對本公司造成額外的負擔。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，高級管理人員的酬金介乎以下範圍：

酬金範圍(人民幣)	人數
0-500,000	0
500,001-1,000,000	1
1,000,001-1,500,000	7
1,500,001-2,000,000	0
2,000,001-2,500,000	0
2,500,001-3,000,000	0

根據上市規則附錄16須予披露的有關董事的酬金及五名最高薪僱員的進一步詳情載列於財務報表附註31及44。

以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／全部會議次數
鄭爾城	1/1
李思廉	1/1
黃開文(於二零一五年五月三十日退任)	1/1
吳又華(於二零一五年五月三十日委任)	0/0

提名委員會

已成立提名委員會，並設有書面職權範圍。委員會由三名董事組成，其中一名為執行董事李思廉先生，另外兩名成員為獨立非執行董事黎明先生和鄭爾城先生。委員會主席為李思廉先生。

提名委員會負責制定提名政策供董事會考慮，並執行經董事會批准的提名政策。職權範圍包括根據董事會成員多元化政策檢討董事會的架構、人數及組成；物色及提名可填補董事臨時空缺的人選；及就繼任計劃的有關事宜向董事會提出建議。提名委員會之職權範圍已刊載於本公司及聯交所網站。

年內，提名委員會舉行了一次會議，以下為各委員出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／全部會議次數
李思廉	1/1
黎明	1/1
鄭爾城	1/1

於回顧年度，提名委員會已審閱本公司董事會之架構、規模及組成，以及本公司即將舉行的股東大會之董事及監事退任及重新委任的安排。

企業管治職能

董事會於年內：

- 制定及檢討了本公司的企業管治政策及常規；
- 檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展；
- 檢討及監察本公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規；
- 檢討及監察僱員及董事的操守準則；及
- 檢討了本公司遵守守則的情況及在企業管治報告內的披露。

董事培訓工作

本公司向每名新委任董事提供全面的資料以確保有關董事充份了解本集團運作及其於相關法規、法律、規則及規定下的責任。

本公司鼓勵董事參與持續專業發展，發展及重溫彼等之知識及技能。公司秘書／聯席公司秘書不時向董事提供上市規則、企業管治常規及其他相關法律及法規規定的最新變動及發展的更新資料。

企業管治報告書

年內，本公司安排了最新的公司表現資訊及內部訓練予各董事，董事培訓的概要如下：

董事姓名	持續專業發展類別	
	企業管治、 監管發展及 其他相關課題	出席企業 活動或訪問
執行董事		
李思廉	√	√
張力	√	√
周耀南	√	√
呂勁	√	√
非執行董事		
張琳	√	√
李海倫	√	√
獨立非執行董事		
黃開文(於二零一五年五月三十日退任)	√	√
黎明	√	√
鄭爾城	√	√
吳又華(於二零一五年五月三十日委任)	√	√

監事會

本公司監事會現有兩名成員，包括代表股東的兩名監事：分別為梁英梅女士及趙祥林先生，及代表僱員的一名監事陳量暖先生。各監事均有效地履行彼等對公司業務營運監察的責任。

年內，監事會舉行了兩次會議，以下為各監事出席會議的記錄：

委員姓名	出席會議次數／全部會議次數
陳量暖	2/2
梁英梅	2/2
趙祥林	2/2

重選董事及監事

所有董事及監事已與本公司訂立服務合約，為期三年。根據公司章程，所有董事及監事均須每三年於股東大會上輪席退任及重選連任。

本公司非執行董事張琳女士及本公司監事梁英梅女士將於即將舉行的二零一六年第二次臨時股東大會上退任及重選連任。

董事證券交易

本公司已採納上市規則附錄十之《進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）作為董事進行任何本公司證券交易的標準。本公司已向各董事個別查詢，而各董事均已確認，彼等於截至二零一五年十二月三十一日止財政年度內均已遵守標準守則。

核數師酬金

羅兵咸永道會計師事務所為本公司外聘核數師。該會計師事務所於本年度內，並無獲聘從事與其作為本公司核數師存在角色衝突和影響其獨立性的其他工作。

審核委員會已向董事會建議並獲董事會同意，待股東於應屆二零一五年股東週年大會上批准後續聘羅兵咸永道會計師事務所為本集團的外聘核數師，直至下一屆股東週年大會為止。年內，審核服務及非審核服務的酬金分別為人民幣5.9百萬元及人民幣0.5百萬元。審核服務包括審閱財務資料。非審核服務主要包括顧問、審閱及其他申報服務。

內部監控及風險管理系統

在審核委員會的協助下，董事會負責有效地維持內部監控及風險管理系統，以保障本集團的資產及股東的權益。本公司內部監控及風險管理系統分佈於各營運部門當中。

該等系統乃為管理而非消除未能達成業務目標的風險而設，僅可合理而非絕對保證能避免重大錯誤陳述或虧損。

本公司設有內部審核功能。本集團內部監控系統包括完善的公司架構和清楚界定各部門職權範圍，職權範圍已適當地書面載列於本公司操作手冊。各部門負責日常營運，實施董事

會採納的策略及政策。各部門有責任有效地運用公司資源，以防止資源錯配、資產受損、錯失及欺詐行為的發生。董事會已成立獨立監察部門，以協助其以持續基礎密切監察本公司的內部監控制度，並評估其有效性。監察範圍涵蓋項目發展、競標、銷售及租賃、財務匯報、人力資源及電腦系統。監察部門根據其於年內之工作並未發現重大錯誤、欺詐或任何不符合本集團政策和程序的情況。

董事會乃有效風險管理框架的重要一環，突顯其對風險管理的責任。本集團已設立良好風險管理系統，並將於本集團內全面實施。董事會應在審核委員會的協助下通過風險管理系統的呈報程序收集資料，以及將討論有關風險及管理層未有察覺的風險載入董事會會議的議程。

董事會亦積極監督本集團不斷發展的信息化建設，包括企業資源管理系統（「ERP」）、協同辦公系統（「OA/Portal」）、業務流程管理系統（「BPM」）、商業智能決策分析系統（「BI」）以及客戶關係管理系統（「CRM」）的持續優化。目前的信息化重點是在對企業關鍵資源（如資金、土地等）高效管控的基礎上，進一步加大提高對其他重要資源（如材料、人員、客戶及供應商）的全面運營控制，深化應用業務流程管理體系和管控平台，包括對項目進度控制、成本、銷售及財政的管控，為管理層提供更加及時、準確、全面和有價值的決策數據，進一步加強本集團的整體控制環境。

董事會相信現行內部監控及風險管理系統實屬有效及充分；而本公司的會計、內部審核及財務匯報職能方面的資源、員工資歷、培訓課程及預算均為充足。

企業管治報告書

公司秘書

於二零一五年九月二十三日，周藹華先生退任本公司公司秘書一職。李啓明先生以及張詩賢先生共同擔任本公司聯席公司秘書，於同日生效。

公司秘書／聯席公司秘書為本公司全職僱員，並對本公司日常事務有所認識。就回顧年度而言，公司秘書／聯席公司秘書已確認其各自進行足夠時數的相關專業培訓。

股東權利

本公司會定期檢討股東週年大會的議事程序以保障股東權利。股東週年大會的通知函，會在會議舉行前不少於三十天派送予全體股東。通知函列明每項提呈決議案的詳情、投票表決程序以及其他相關資料。

除非另有規定及允許，否則股東將根據上市規則於股東大會上以投票方式表決。投票的詳細程序將於股東大會開始時向股東說明，以確保股東熟悉該等投票程序。股東大會主席將會就每項重要事宜個別提出決議案。投票結果將於召開股東大會同一營業日內刊登於本公司及聯交所網站。

根據公司章程，兩名或多名股東可要求召集臨時股東大會及類別股東會議，唯股東必須合計持有在該擬舉行的會議上有表決權的股份百分之十或以上。有關要求須以書面形式提出，董事會將跟進於三十天內召開有關會議。

根據公司章程，單獨或者共同持有本公司百分之三以上股份的股東，可以在股東大會召開十(10)天前提出臨時提案並書面提交予召集人。

召集人應於收到提案後兩(2)天內審閱提案，並發出股東大會補充通知，公告臨時提案的內容。

有關由股東提名董事的程序已於本公司網站公佈。

投資者關係

本公司致力與股東及投資者保持良好的關係以提高業務運作的透明度。本公司透過不同的渠道和發佈方式及時向投資者及股東傳達與本公司業務運作有關的資料。除刊發中期報告和年報外，本公司不時與分析員會面及舉行新聞發佈會。股東、投資者、傳媒及公眾人士的查詢及建議，均由執行董事或適當管理層人員跟進。另外，本公司的網頁亦是提供最新資訊的另一渠道。

股東週年大會是董事與股東的重要溝通渠道。本公司董事長會親自主持股東週年大會以確保股東的意見能直達董事會。在股東週年大會上，董事會主席及其委員會成員亦會出席解答股東所提出的問題。外聘核數師亦獲邀出席股東週年大會並於會上回答有關審核工作、編製核數師報告及報告內容、會計政策及核數師獨立性的問題。

本公司已採取極審慎的預防措施處理股價敏感性資料。本公司已執行於二零一四年三月二十日經董事會正式採納的一套指引，其旨於防止對內幕資料疏忽地或有選擇地分發以及最重要是，確保本公司遵守《證券及期貨條例》有關於內幕資料披露。

股東大會

於二零一五年，本公司曾舉行三次股東大會，包括二零一四年股東週年大會（「股東週年大會」），以及二零一五年第一次及第二次臨時股東大會。

以下為各董事出席股東大會的記錄：

董事姓名	股東週年大會	第一次 臨時股東大會	第二次 臨時股東大會
執行董事			
李思廉	√	√	√
張力	√	√	√
周耀南	√	√	√
呂勁	√	√	√
非執行董事			
張琳	√	√	√
李海倫	—	√	—
獨立非執行董事			
黃開文(於二零一五年五月三十日退任)	—	不適用	不適用
黎明	√	√	√
鄭爾城	√	√	√
吳又華(於二零一五年五月三十日委任)	不適用	√	—

將股東的查詢送達董事會的程序

股東可隨時以書面形式經公司秘書轉交彼等的查詢及關注事項予董事會，公司秘書的聯絡詳情如下：

香港灣仔駱克道160-174號
 越秀大廈1103室
 廣州富力地產股份有限公司
 公司秘書
 電話：(852) 2511 6675
 傳真：(852) 2511 9087

憲章文件

年內，公司章程並無任何變動。

董事會報告書

董事欣然提呈董事會報告及本集團截至二零一五年十二月三十一日止年度的經審核財務報表。經審核財務報表於二零一六年三月十一日獲董事批准。

主要業務

本集團的主要業務為主要在中國發展優質住宅和商業物業作銷售用途，銷售對象為國內數目眾多且與日俱增的中產階層。本集團亦在北京、廣州和其他城市發展酒店、辦公大樓及商場，持作投資物業。

有關本集團於本財政年度按業務性質作出的營業額及總資產分析，請參閱財務報表附註5。

主要附屬公司、合營企業及聯營公司，其營業及註冊成立地點、已發行股本及註冊資本等資料載於財務報表附註10、11及12。

業績

本集團於截至二零一五年十二月三十一日止年度之溢利以及本公司及本集團於該日期的財務狀況載於本年報第67至156頁之財務報表內。

財務概要

本集團過去五年的業績、資產及負債概要載於本年報第158頁。業績概要只供比較用途，而非經審核財務報表的組成部份。

管理層討論及分析

年內管理層討論及分析詳情載列於本報告第16至41頁及下文段落。

政策風險

房地產行業為整體國家經濟發展的重要支柱，而行業整體較易受宏觀經濟及行業政策所影響。

自二零一四年房地產行業增長放緩起，一直有緊縮措施緩解的跡象，我們留意到一些政策如分類監管及於不同地區採取多項措施等推行。隨後，若干地區的購買限制取消，首次置業貸款的條件亦有所調整。於二零一五年三月後期，多個部門及部門委員會宣佈政策減低首次置業住房公積金借款的比例及二次置業的首付比例，並將向二手市場物業交易款項差額徵收或豁免營業稅的期限由5年縮短至2年。

中國共產黨第十八屆中央委員會第三次全體會議強調要「使市場在資源配置中起決定性作用」。目前，政府的首要事務為維持物業市場的穩健發展。按照穩定住房消費的一般原則，堅決依循差異化指引的政策，以支持自主性及改善性住戶需求。由於政府政策的推動，房地產行業一般有穩定發展。此外，房地產行業經常受周期性波動影響，而未來政策的方向將仍然存在不確定因素。倘本公司無法積極適應監管政策的變動，並持續改善其風險控制、業務管理標準及制定合理業務策略，本公司的營運及業績可能受不利影響。

業務風險

物業項目發展包括多個階段，包括選址、收購土地、規劃、設計、建造、銷售及售後服務。項目發展一般需要長周轉期、重大財務投資及與多方溝通。項目發展亦需要有多個政府機關批准及監督，例如土地及資源管理、住房及城鄉發展、消防以及環保部門，同時將受如市場條件等因素影響。

近年，政府宣佈對土地交易、住房佈置規劃及申請建築許可證及銷售許可證等採取更嚴格批准要求的政策。此舉可能加

長本公司物業發展及銷售的周轉期。我們的發展成本及發展風險將增加，而我們的業績將受不利影響。

作為一間物業發展公司，倘我們無法如期取得我們項目發展所需要的土地，我們的生產營運將被迫停工。

現時，中國發展及建築的土地出讓透過公開市場「招標、拍賣及掛牌」的出讓系統進行。物業發展公司於土地收購面對激烈競爭。倘本公司無法如期收購項目發展所需要的土地並維持持續發展所需的活躍土地儲備，本公司的發展將受限制，而本公司收益及業績的持續增長將受影響。

市場風險

中國房地產行業經歷迅速發展接近20年。

由於行業增長率變得穩定，行業將面對長期潛在需求下降的風險。倘本公司無法於此基礎下維持或進一步增加其市場競爭力，並從競爭中脫穎而出以確保更大的市場份額，其物業發展及銷售業務的持續發展將面臨挑戰。

二零一三年至二零一五年，本公司已擴展其物業發展業務至馬來西亞及澳大利亞，而其海外項目尚未產生重大收益。

倘本公司無法根據馬來西亞、澳大利亞及其他海外地區就其擬作的未來擴展最大化及調整其業務策略，本公司於海外市場的業績及市場聲譽將直接受影響。

此外，本公司的海外業務主要以外幣結算，而人民幣匯率將受多項因素影響，例如中國及其他地方的政治及經濟狀況。

此可能引致本公司產生匯兌虧損以及影響本公司以人民幣計值的資產及業務收益。

金融風險

本公司主要透過內部資源、銀行借貸及於資本市場發行債務籌措資金。取得銀行借貸的能力受限制、衍生自內部資源的資金及來自預售／銷售不符合項目建造要求的商品房之收益或無法於資本市場發債集資將影響本公司的物業項目發展計劃，因而影響本公司的業務發展，同時亦對本公司的財務狀況穩定性造成不利影響。為維持財務的靈活性，本公司已就離岸借貸於二零一六年四月十九日完成諮詢招攬程序，以修訂條款及條件。

倘銷售市場或金融市場發生重大波動而本公司的資金來源不足以應付，本公司於債務到期時的償還能力將直接受影響。

作為一家於聯交所主板上市的中國物業發展及投資公司，富力地產須遵守中國及香港的相關規定及法規。

就維持於中國內地的物業發展及投資業務而言，富力地產須遵守上文「政策風險」所述中國政府所實行的國家政策。

於企業層面而言，本集團遵守根據香港及中國公司條例的要求、上市規則及證券及期貨條例（「證券及期貨條例」），包括資料披露及企業管治，本集團亦採用標準守則。

中期股息

董事會已經宣派截至二零一五年六月三十日止六個月的中期股息每股人民幣0.3元或港元等值每股0.363609港元。

董事會報告書

末期股息

董事會建議派發二零一五年的末期股息每股人民幣0.9元。倘建議派發末期股息於二零一六年六月二十七日舉行的股東週年大會上獲股東通過，將會派發予於二零一六年七月八日(星期五)名列股東名冊內的股東(包括內資股和H股)。建議派發末期股息並未於二零一五年十二月三十一日的財務報表中反映。H股股息需預扣中國企業所得稅。

根據公司章程，應付予股東的股息應當以人民幣計算及宣派。應付予本公司內資股股東的股息應當以人民幣派發，而應付予本公司H股股東的股息應當以港元派發。所採用匯率應當為宣派股息當日前五個營業日，中國人民銀行公佈的平均收市匯率。

根據中華人民共和國企業所得稅法及其實施條例(「企業所得稅法」)，適用於非居民企業於中國產生收入的企業所得稅稅率為10%。就此目的，任何於非個人企業名下登記註冊的H股，包括於香港中央結算(代理人)有限公司、其他代理人或受託人，或其他組織或實體名下登記註冊的H股，應視為由非居民企業股東(定義見企業所得稅法)持有的股份。本公司將向該等非居民企業股東派發股息，減去10%企業所得稅，由本公司代表彼等預扣及支付。

任何已於中國合法成立或根據外來國家(地區)法律成立但於中國成立實際行政實體的居民企業(定義見企業所得稅法)，以及名列本公司H股名冊上的股東，倘不欲由本公司代表彼等預扣及支付10%企業所得稅，應適時向香港中央證券登記有限公司遞交一份由合資格中國律師出具確認其居民企業地位的法律意見(須由發出意見的律師行加蓋印章)及相關文件。

根據由國家稅務總局於二零一一年六月二十八日發佈的《關於國稅發(1993)045號文件廢止後有關個人所得稅徵管問題的通知》(「通知」)，於香港已向海外居民個人股東發行股份的中國非居民投資企業所將予派發的股息，一般須按稅率10%繳納個人所得稅。

然而，各海外居民個人股東的稅率可能不同，取決於彼等居住國家與中國內地之間的相關稅務協議。因此，10%的個人所得稅將從應付予於記錄日期名列本公司H股股東名冊上的任何H股個人股東之股息中預扣，除非於相關稅務法規、稅務條約或通知另有規定。

港股通投資者溢利派發

就投資於香港聯交所上市的本公司H股之上海聯交所的投資者(包括企業及個人)(「港股通」)，本公司與中國證券登記結算有限責任公司上海分公司(「中登」)已訂立港股通H股股票現金紅利派發協議，據此，中登作為港股通H股持有人的代名人，將收取所有由本公司派發的現金股息並透過其存管及結算系統向相關港股通H股投資者派發現金股息。港股通H股投資者的現金股息將以人民幣支付。根據《關於滬港股票市場交易互聯互通機制試點有關稅收政策的通知》(「財稅[2014]81號」)項下的相關規定，就國內投資者透過滬港通投資於香港聯交所上市的H股所收取的股息而言，該等H股的公司應代表投資者預扣及支付20%的個人所得稅。就國內證券投資基金透過滬港通投資於香港聯交所上市的H股所收取的股息而言，應付稅項應與個人投資者相同。H股的公司對內地企業

投資者不代扣及支付股息所得稅，應繳稅款由內地企業投資者自行申報繳納。

暫停就有關獲派股息權利辦理股份過戶手續

待於即將舉行之股東週年大會中取得有關批准後，末期股息將派付予於二零一六年七月八日(星期五)營業時間結束時名列本公司H股股東名冊之股東，派付末期股息之日期將會另行通知。本公司將於二零一六年七月四日(星期一)至二零一六年七月八日(星期五)(包括首尾兩天)期間暫停辦理H股股份過戶登記手續。為確保符合資格的H股股東享有擬派付之末期股息，所有股份過戶文件須於二零一六年六月三十日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之香港H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖辦理登記手續。

股東週年大會及暫停就有關出席股東週年大會權利辦理股份過戶手續

本公司的二零一五年股東週年大會將於二零一六年六月二十七日(星期一)舉行，股東週年大會通告將按上市規則規定的方式刊登和寄發。

為釐定有權出席將於二零一六年六月二十七日(星期一)舉行的股東週年大會及於會上投票的股東，本公司將於二零一六年五月二十七日(星期五)至二零一六年六月二十七日(星期一)(包括首尾兩天)暫停辦理股東登記手續。為符合資格出席股東週年大會並於會上投票，所有股份過戶文件須於二零一六年五月二十六日(星期四)下午四時三十分前送交本公司之H股過戶登記處，香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712-1716號舖辦理登記手續。

購買、贖回或出售本公司上市證券

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司或其任何附屬公司概無購買、贖回或出售任何本公司上市證券。

根據上市規則第13.21條的權益披露

於二零一五年十二月三十一日，以下兩項借款協議對擁有本公司已發行股本約33.52%的權益本公司一位控股股東李思廉先生(「李先生」)需履行的義務有明確規定：

1. 於二零一三年五月二十一日本集團擁有25%權益的天津津南新城房地產開發有限公司與銀行訂立一項人民幣10億元的借款協議。該借款將於二零一六年五月全數償還。
2. 於二零一三年十月十日本集團擁有25%權益的煌迪有限公司與銀行訂立一項港元27億元的借款協議。該借款將於二零一六年十月全數償還。

對於以上兩項貸款，倘李先生直接或間接實益持有本公司的股份或權益合共少於30%，則屬違約事件，而在該情況下(包括其他事項)，貸款人可終止借款協議且該筆借款或會立即到期及需要償還。

主要供應商及客戶

年內，本集團的五大供應商合共佔採購額百分比少於本集團總採購額的30%。本集團的五大客戶合共佔營業額百分比少於本集團總營業額的30%。

捐款

年內，本集團的慈善捐款總額約為人民幣244萬元(二零一四年：人民幣1,534萬元)。

物業、廠房及設備以及投資物業

年內，本集團物業、廠房及設備，以及投資物業之變動詳情分別載於財務報表附註7及8。

董事會報告書

發展中物業

有關年內本集團發展中物業的詳情載於財務報表附註15。

已落成待售物業

有關年內本集團已落成待售物業的詳情載於財務報表附註16。

銀行貸款

截至二零一五年十二月三十一日，本集團之銀行貸款情況載於財務報表附註26。

獲准許彌償條文

於整個財政年度以及直至本董事會報告書日期，概無就任何本公司董事或聯營公司利益而生效的獲准許彌償條文。

管理合約

年內，概無訂立或存在任何有關本公司整體或任何業務主要部分的管理及行政合約。

資本化借貸成本

年內，本集團之資本化借貸成本約為人民幣50.76億元(二零一四年：約人民幣48.86億元)。

主要物業

於二零一五年十二月三十一日，本集團之主要物業載於本年報第159至166頁。

股份溢價及儲備金

本公司截至二零一五年十二月三十一日止，本公司的股份溢價及儲備金的變動載於財務報表附註22。

可供分配儲備

根據公司章程，股息必須以可供分配儲備派發，而該金額需為按照中國企業會計準則(「中國企業會計準則」)及香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)釐定可供分配儲備之較低者。本公司於二零一五年十二月三十一日之可供分配儲備約為人民幣36.77億元，為兩地會計準則計算出可供分配儲備之較低者。

股本

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本公司的股本變動詳情載於本年報第71至72頁之權益變動表內。

董事及監事

年內，本公司的董事為：

執行董事

李思廉先生
張力先生
周耀南先生
呂勁先生

非執行董事

張琳女士
李海倫女士

獨立非執行董事

黃開文先生(於二零一五年五月三十日退任)
黎明先生
鄭爾城先生
吳又華先生(於二零一五年五月三十日委任)

監事

陳量暖先生
梁英梅女士
趙祥林先生

本公司已收到各獨立非執行董事就彼等獨立性的確認，並視所有獨立非執行董事為獨立於本公司。

根據公司章程，本公司非執行董事張琳女士及本公司監事梁英梅女士將於下一屆股東大會依章輪值告退，惟符合資格願意膺選連任。

董事、監事及高級管理人員的履歷詳情

本公司董事及監事以及本集團高級管理人員的履歷詳情載於年報第61至64頁。

董事資料的變動

根據上市規則第13.51(B)條，於董事在任期間，根據上市規則第13.51(2)條第(a)至(e)及(g)段規定披露的資料有所變動。董事資料的變動如下：

- (1) 黃開文先生於二零一五年五月三十日退任本公司獨立非執行董事及薪酬委員會成員。
- (2) 吳又華先生於二零一五年五月三十日獲委任為本公司獨立非執行董事及薪酬委員會成員。

董事之競爭業務權益

年內，下列董事於下列被視為直接或間接對本集團業務構成或可能構成競爭的業務中擁有權益(董事獲委任為有關業務的董事以代表本公司／本集團的權益的業務除外)：

被視為直接或間接對本集團業務構成 或可能構成競爭之業務

董事姓名	實體名稱	業務概述	董事於該實體的 權益性質
李思廉	北京富盛利房地產經紀有限公司(「富盛利」)	擁有位於北京的辦公室大樓以收取租金收入	股東
張力	富盛利	擁有位於北京的辦公室大樓以收取租金收入	股東

- (3) 本公司獨立非執行董事黎明先生的董事酬金由每年372,000港元增至396,000港元，自二零一六年一月一日起生效。
- (4) 本公司非執行董事張琳女士及李海倫女士的董事酬金由每年468,000港元增至492,000港元，自二零一六年一月一日起生效。

董事及監事服務合約

本公司各董事及監事均與本公司訂立為期三年的服務合約。各董事或監事概無與本公司或其任何附屬公司訂立在一年由本集團予以終止而毋須作出賠償(法定賠償除外)的任何服務合約。

董事及監事合約權益

於截至二零一五年十二月三十一日止年度內，概無董事或監事在本公司或其任何附屬公司或合營企業所簽訂之任何重大合約中直接或間接擁有重大權益。

董事會報告書

李思廉先生及張力先生確認富盛利各自的上述業務無意經營對本集團構成或可能構成競爭的任何業務(已披露者除外)。本公司董事認為本公司有能力在獨立於富盛利的情況下繼續其業務。

董事、行政總裁及監事於本公司股份、相關股份及債券之權益及淡倉

於二零一五年十二月三十一日，本公司董事、行政總裁及監事於本公司及任何相聯法團(定義見香港法例第571章證券及期貨條例(「證券及期貨條例」)第XV部)中擁有權益及淡倉，須(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及聯

交所；或(ii)根據證券及期貨條例第XV部第352條規定列入本公司須存置的登記冊；或(iii)根據《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所者如下：

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，在本公司股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事／監事	權益類別	股份數目			總股本權益 概約百分比 ^{附註}
		本人	配偶或18歲 以下子女	企業權益	
李思廉	內資股	1,045,092,672			
	H股	30,000,000	5,000,000		1,080,092,672 33.52%
張力	內資股	1,005,092,672	20,000,000		
	H股	6,632,800			1,031,725,472 32.02%
呂勁	內資股	35,078,352			35,078,352 1.09%
周耀南	內資股	22,922,624			22,922,624 0.71%
李海倫	H股	1,003,600			1,003,600 0.03%
鄭爾城	H股	260,280			260,280 0.008%
吳又華	H股	22,588,000			22,588,000 0.7%
陳量暖	內資股	20,000,000			20,000,000 0.62%

附註：

於二零一五年十二月三十一日，本公司的已發行股份總數目為3,222,367,344股，其中2,207,108,944股股份為內資股股東持有的內資股，佔本公司總股本的68.49%，而1,015,258,400股股份由H股持有人持有，佔本公司總股本的31.51%。

(b) 在本公司相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份及債券中的好倉如下：

董事	相關法團名稱	類別	股份數目	佔已發行股本 總數百分比
李思廉	廣州天富房地產開發有限公司(附註1)	公司	不適用	7.5%
	富盛利(附註2)	公司	不適用	35.0%
張力	廣州天富房地產開發有限公司(附註1)	公司	不適用	7.5%
	富盛利(附註2)	公司	不適用	35.0%

附註：

1. 廣州天富房地產開發有限公司的15%及85%權益分別由世紀地產有限公司及本公司擁有。世紀地產有限公司由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%。
2. 富盛利的70%及30%權益分別由偉曜國際有限公司及廣州天力建築工程有限公司擁有。廣州天力建築工程有限公司為本公司的附屬公司。偉曜國際有限公司由李思廉先生及張力先生各自實益擁有50%。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，概無本公司董事、行政總裁或監事或彼等聯繫人士於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)之股份、相關股份或債券中擁有記錄於本公司根據證券及期貨條例第352條所存置的登記冊之權益或淡倉，或根據標準守則而須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

董事會報告書

主要股東及其他人士於本公司股份及相關股份之權益

於二零一五年十二月三十一日，據董事所知悉，按證券及期貨條例第336條所規定存置的登記冊所示紀錄，僅下列人士（本公司董事、監事及行政總裁除外）持有本公司股份及相關股份5%或以上的實益權益或淡倉，須依照證券及期貨條例第XV部第2及3分部向本公司披露。

股東名稱	股份類別	股份數目 ¹	佔H股權益 概約百分比 ²
BlackRock, Inc.	H股	128,824,435(L)	12.69%
		1,132,400(S)	0.11%
BlackRock Global Funds	H股	54,573,600(L)	5.38%
Commonwealth Bank of Australia	H股	53,233,212(L)	5.24%
		5,067,768(S)	0.49%
Lehman Brothers Holdings Inc.	H股	51,049,240(L)	5.03%
		67,663,183(S)	6.66%

附註：

1. 英文字母(L)、(S)和(P)分別代表股份的好倉、淡倉和可供借出的股份。
2. 1,015,258,400股股份由H股持有人持有，佔本公司總股本31.51%。

除上文所披露者外，於二零一五年十二月三十一日，根據證券及期貨條例第336條規定本公司須存置的登記冊所示紀錄，概無其他人士（董事、行政總裁及監事除外）於本公司的股份及相關股份中擁有權益及淡倉。

認購股權計劃

本集團於年內並無採納任何認購股權計劃。

優先購買權

公司章程或中國法律並無載有優先購買權條文，規定本公司須要按比例向現有股東發售新股。

聯屬公司之財務資助及擔保

本公司並無向聯屬公司(按上市規則第13章所界定)提供任何財務資助或擔保總額超逾上市規則所規定須作出披露的8%相關百分比。

關連交易

截至二零一五年十二月三十一日止年內，本集團與關聯方進行的交易已披露於綜合財務報表附註41「重大關聯方交易」。該等關聯方交易包括以下構成上市規則項下的關連交易，但根據上市規則第14A.31條獲豁免遵守申報、公佈及獲取獨立股東批准規定：

1. 向廣州金貝殼投資有限公司租賃物業及提供物業管理服務；
2. 向廣東越富環保科技有限公司購買環保直飲水系統；及
3. 向廣州鉅融機電工程有限公司(前稱廣州恒量機電工程有限公司)購買安裝服務。

除以上獲豁免關連交易外，年內並無其他關連交易。

結算日後事項

(a) 業務合併

於二零一六年二月五日，本集團完成按代價人民幣530,000,000元自李思廉先生及張力先生收購惠州市金鵝實業有限公司的100%股權。

(b) 借貸

於二零一六年一月十三日及二零一六年一月二十六日，本公司於中國發行60,000,000份及36,000,000份境內企業債券(「債券」)，總金額分別為人民幣60億元及人民幣36億元。債券於發行日期起計五年後屆滿。

足夠公眾持股量

根據本公司董事所知悉及可公開取得的資料，截至本年報日期，本公司已保持上市規則所訂之公眾持股量。

核數師

本集團財務報表經羅兵咸永道會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。董事會將於股東週年大會提出決議案，建議續聘羅兵咸永道會計師事務所為本公司核數師，直至下屆股東週年大會結束為止。

承董事會命

董事長

李思廉

中國廣州

二零一六年四月十九日

監事會報告書

各位股東：

於二零一五年，監事會（「本監事會」）按照《中華人民共和國公司法》及本公司章程的規定，恪盡職守進行監察工作，以維護股東權益。

本監事會共有三位成員：陳量暖先生由本公司僱員選出，獨立監事梁英梅女士及趙祥林先生代表股東方面的權益。本監事會其中一位成員出席了通過本公司的二零一五年度業績的董事會會議，並將會出席應屆二零一五年股東週年大會。

本監事會各成員於年內密切監察本公司董事及高級管理人員的工作表現，並審閱所有重大政策及重要決定。本監事會認為董事和高級管理人員均能誠信及勤勉地經營本公司的業務，以不斷提升企業目標；能夠維護本公司和股東的最佳利益，並且符合國家法律法規及本公司章程。

本監事會已審閱根據香港財務報告準則編製和經本公司核數師（羅兵咸永道會計師事務所）審核的截至二零一五年十二月三十一日止年度的財務報表。本監事會亦已審閱董事會擬提呈予應屆二零一五年股東週年大會的董事會報告及利潤分配方案。本監事會認為該財務報表真實和合理地反映了本公司的財務狀況和經營成果，並符合本公司所有適用法規。

本監事會對本公司於二零一五年度各項業務成績和取得的效益表示滿意，並對本公司未來的發展前景充滿信心。

監事會命
召集人
陳量暖

中國廣州
二零一六年三月十一日

董事、監事及高級管理人員

執行董事

李思廉，JP，59歲，本公司的董事長

李先生為本集團之創辦人、本公司董事長、執行董事、薪酬委員會成員及提名委員會主席。李先生負責制定本集團策略的方向亦主要負責銷售及財務方面的管理工作。李先生於一九七八年在香港中文大學取得數學理學士學位。在創辦本公司之前曾從事貿易業務，於一九九三年開始從事房地產開發。於一九九四年八月，與張力先生共同創辦本公司，擁有逾20年的豐富物業開發及投資經驗。李先生現為廣東省地產商會主席、中華房地產投資開發商會會長、新家園協會董事會副會長兼監事會主席以及暨南大學兼職教授。李先生是非執行董事李海倫女士的胞弟。除上述披露者外，李先生亦為若干於英屬處女群島、中國和香港註冊成立之附屬公司的董事；和所有於馬來西亞及新加坡註冊成立之附屬公司的董事。

張力，63歲，本公司的聯席董事長兼行政總裁

張先生為本集團之創辦人、本公司聯席董事長、執行董事兼行政總裁。張先生負責購地、工程開發、成本控制及公司運作管理。張先生曾從事建築、裝修行業。在加入本集團之前曾擔任廣州市二輕局團委書記、廣州市白雲區鄉鎮企業管理局生產科長。張先生於一九九三年開始從事房地產開發，並於一九九四年八月與李思廉先生共同創辦本公司，擁有逾20年的豐富物業開發及投資經驗。張先生亦是力量礦業能源有限公司(股份編號：1277)的主席兼執行董事。張先生為第十一屆及第十二屆全國政協委員、全國全聯房地產商會會長

以及暨南大學兼職教授。張先生是非執行董事張琳女士的胞弟。除上述披露者外，張先生亦為若干於英屬處女群島、中國及澳大利亞註冊成立之附屬公司的董事；及兩家於香港註冊成立之附屬公司的董事。

周耀南，62歲，本公司的執行董事兼副總裁

周先生主要負責協調和監督本集團房地產項目的工程及開發和項目管理工作。周先生畢業於華南師範大學。於一九九五年十月加入本集團時，獲委任為副總經理，並於二零零五年獲委任為總經理。於二零零一年十月獲選為本公司董事會執行董事，並於二零零八年九月擔任本公司副總裁，現任本公司執行董事兼副總裁。加入本集團前，彼曾於廣州多間中學擔任教學和行政職位。除上述披露者外，周先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

呂勁，56歲，本公司的執行董事

呂先生於一九八二年畢業於廣東工業大學，取得工業電器自動化學士學位。呂先生亦取得北京大學高級管理人員工商管理碩士學位。呂先生自一九九四年八月天力房地產開發有限公司成立以來便出任本公司的副總經理。他於二零零一年十月獲選為本公司董事會的執行董事。呂先生曾出任本公司的附屬公司北京富力城房地產開發有限公司及富力(北京)地產開發有限公司的總經理及上海富力房地產開發有限公司的副董事長。加入本集團前，呂先生曾是廣州一家製藥廠的副廠長。除上述披露者外，呂先生亦為三家於中國註冊成立之附屬公司及所有於澳大利亞註冊成立之附屬公司的董事。

董事、監事及高級管理人員

非執行董事

張琳，67歲

張女士為本公司的非執行董事。張女士畢業於華南理工大學電工基礎專業本科。張女士由一九八二年至一九九三年出任華南理工大學講師，並由一九九三年至二零零三年出任電工教研室副教授。張女士是張力先生的胞姊。

張女士現為於香港聯交所上市的力量礦業能源有限公司的非執行董事。

李海倫，65歲

李女士為本公司的非執行董事及審核委員會成員。李女士擁有超過25年國際貿易經驗並曾在多家國際公司擔任多個高級行政職位。由一九八六年至一九八七年，李女士出任香港偉新有限公司附屬公司昇麗針織有限公司(一家香港製衣公司)的董事總經理。自一九八八年至二零零五年，李女士出任加拿大一家製衣批發及分銷公司Great Seas Marketing Inc.的總裁。李女士是李思廉先生的胞姊。

獨立非執行董事

黎明，71歲

黎先生為本公司之獨立非執行董事、審核委員會主席及提名委員會成員。黎先生是香港會計師公會(HKICPA)、澳洲會計師公會(C.P.A.(Australia))、英國特許管理會計師公會(CIMA)及香港董事學會的資深會員。黎先生為英國特許管理會計師公會香港分會創辦人之一，並於一九七四年至一九七五年及一九七九年至一九八零年為香港分會會長。黎先生於一九八六年出任香港會計師公會會長。黎先生於二零零五年五月出任本公司的獨立非執行董事並由當日起擔任審核委員會主席。

黎先生於二零零四年退休前，曾在多間香港上市公司出任要職，專注於企業財務、組織及管理資訊。黎先生現為香港上

市公司映美控股有限公司及碧桂園控股有限公司的獨立非執行董事。他亦是南豐集團控股有限公司的獨立非執行董事。

鄭爾城，58歲

鄭先生為本公司之獨立非執行董事、審核委員會成員、薪酬委員會主席及提名委員會成員。鄭先生在中國銀行業和金融界累積了豐富經驗。由一九八七年至一九九七年在中國建設銀行廣州分行天河支行任副行長，然後擔任行長，並由一九九七年至一九九九年任中國建設銀行廣州分行國際業務部任總經理。由一九九九年至二零零零年，鄭先生在信達資產管理公司廣州分公司綜合部任總經理。於二零零四年六月，鄭先生出任本公司的監事。於二零一四年五月三十日卸任監事一職，並獲委任為本公司的獨立非執行董事。

吳又華，60歲

吳先生為本公司之獨立非執行董事及薪酬委員會成員。於一九七八年在加拿大約克大學取得經濟學學士學位。吳先生在地氈貿易及製造方面累積二十年經驗，曾出任國際地氈有限公司執行董事。吳先生亦於中國、香港及馬來西亞的房地產項目投資具豐富經驗，他現為奇樂有限公司的執行董事，該公司業務包括物業投資、管理及在香港租賃物業和車位。吳先生於二零一五年五月三十日出任本公司獨立非執行董事及薪酬委員會成員。

監事

陳量暖，66歲

陳先生為本公司之監事。陳先生於一九七七年畢業於上海紡織工學院。由一九七七年至一九九六年期間，陳先生曾出任多間於廣州的紡織廠的廠長或書記。陳先生於一九九六年加入廣州天力建築工程有限公司（「天力」）出任總經理，其後自二零零三年起兼任董事長。天力為本公司全資附屬公司。陳先生曾任天力、佛山力尊金屬製品有限公司及廣州天盈園林工程有限公司的董事長，現任本公司監事及監事會主席兼任天力監事。除上述披露者外，陳先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

梁英梅，75歲

梁女士為本公司之監事。梁女士於一九六四年在華南理工大學取得化學學士學位。彼曾任廣州市建材行業協會任會長。於二零零零年前，梁女士先後出任廣州市建材企業集團的工程師、副總經理、董事長兼總經理職務。梁女士在建築業累計逾四十年經驗。於二零零四年六月，梁女士獲委任為本公司的監事，作為本公司股東的代表。

趙祥林，74歲

趙先生為本公司之監事。趙先生於一九六四年畢業於揚州大學，獲頒大專文憑。由一九六九年至二零零二年，趙先生為揚州大學附屬高中的高級教師。趙先生於揚州大學附屬高中任職期間，曾擔任音樂教研組組長以及工會副主席和校辦企業辦公室主任。趙先生於監督大型企業的運作方面擁有非常豐富的經驗；同時，於一九九八年至二零零二年，趙先生亦為揚州市政治協商會議的成員。趙先生於二零零二年退休。於二零一四年九月，趙先生獲委任為本公司的監事，作為本公司股東的代表。

高級管理人員

朱玲，49歲，本公司的首席財務官

朱女士於一九八五年、二零零七年和二零零九年分別就讀於廣東廣播電視大學、清華大學國際管理研究院財務會計和資本運營專業及天津財經大學財務管理專業。加入本公司前，朱女士曾在廣州郊區糖煙酒公司、中國航空技術進出口公司和廣州航城公司等機構任財務主管、經理等職務。朱女士由一九九五年二月起先後任本公司財務總監、副總經理，由二零零五年十月起擔任本公司首席財務官。

王珩，46歲，本公司的副總裁

王女士畢業於上海交通大學。於一九九二年至一九九五年在廣州教育學院任教。王女士於一九九五年加入本公司，曾任人事行政部經理、人事行政部總監、董事會秘書。王女士二零零一年獲委任為公司董事會秘書，二零零三年獲委任為本公司副總經理，由二零一零年十二月起，被委任為副總裁。除上述披露者外，王女士亦為兩家於中國註冊成立之附屬公司及若干於澳大利亞註冊成立之附屬公司的董事。

董事、監事及高級管理人員

張輝，41歲，本公司的副總裁

張先生畢業於華南理工大學建築學專業。於一九九八年至二零零二年，張先生任職於廣州市設計院。二零零二年加入本公司。二零零二年至二零零五年期間，張先生先後擔任本公司副總工程師、總工程師，於二零零五年獲委任為本公司副總經理，二零零七年獲委任為本公司附屬公司北京富力城房地產開發有限公司及富力(北京)地產開發有限公司總經理，主要負責公司在北京的項目開發，由二零一零年十二月起，被委任為本公司副總裁。除上述披露者外，張先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

劉臻，50歲，本公司的副總經理兼華南區總經理

加入本公司前，劉先生先後任職於廣東廣信監理工程有限公司、廣東信譽建築裝飾工程有限公司等機構。自二零零二年加入本公司至二零零八年間，劉先生先後擔任公司工程部項目經理、公司工程部總經理等，於二零零八年獲委任為本公司副總經理兼華南區總經理，二零零九年獲委任為本公司副總經理兼公司附屬公司廣東恒力建設工程有限公司董事長。除上述披露者外，劉先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

趙灝，46歲，本公司的副總經理

加入本公司前，趙先生曾任廣州越富環保科技有限公司總經理。自二零零四年加入本公司至二零零八年間，趙先生先後擔任瀋陽億隆房屋開發有限公司總經理、本公司工程部常務副總經理、總經理等。趙先生於二零零九年獲委任為本公司副總經理兼海南富力房地產開發有限公司董事長。除上述披露者外，趙先生亦為若干於中國註冊成立之附屬公司的董事。

張彥琦，37歲，本公司的副總裁

張先生自二零零一年起，曾任本公司工程部項目經理、副總經理、附屬公司北京富力城房地產開發有限公司董事長助理、附屬公司廣州天力建築工程有限公司北方區總經理、集團副總經理，二零一四年十月晉升為集團副總裁。

相立軍，43歲，本公司的副總經理

相先生於二零零五年加入本公司，並於附屬公司廣州天力建築工程有限公司擔任副總經理。二零一三年三月起，被委任為本公司副總經理，並擔任太原富力城房地產開發有限公司、大同富力城房地產開發有限公司、包頭市富力房地產開發有限公司及西安富力房地產開發有限公司的董事長。

胡杰，41歲，本公司的董事會秘書

胡先生畢業於暨南大學，獲金融學碩士學位。彼曾在南方證券股份有限公司、平安證券有限責任公司從事投資銀行業務。胡先生於二零零二年加入本公司，任投資部經理，主要負責公司改制、發行上市及大型投資、融資工作，自二零零七年六月起，擔任董事會秘書一職。



羅兵咸永道

致廣州富力地產股份有限公司股東

(於中華人民共和國註冊成立之有限公司)

本核數師(以下簡稱「我們」)已審核列載於第67至156頁之廣州富力地產股份有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司的綜合財務報表,此綜合財務報表包括於二零一五年十二月三十一日的綜合及公司資產負債表與截至該日止年度的綜合損益表、綜合全面收入表、綜合權益變動表和綜合現金流量表,以及主要會計政策概要及其他附註解釋資料。

董事就綜合財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒佈的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定編製真實而中肯的綜合財務報表,並對其認為為使綜合財務報表的編製不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯誤陳述所必需的內部控制負責。

核數師的責任

我們的責任是根據我們的審核對該等綜合財務報表發表意見,並僅向閣下(作為整體)報告,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審計準則進行審核。該等準則要求我們遵守道德規範,並規劃及執行審核以對綜合財務報表是否不存在任何重大錯誤陳述獲取合理保證。

審核涉及執行程序以獲取有關綜合財務報表所載金額及披露資料的審核憑證。所選擇的程序取決於核數師的判斷,包括評估由於欺詐或錯誤而導致綜合財務報表存在重大錯誤陳述的風險。在評估該等風險時,核數師考慮與該公司編製真實而中肯的綜合財務報表相關的內部控制,以設計適當的審核程序,但目的並非對公司內部控制的有效性發表意見。審核亦包括評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計的合理性,以及評價綜合財務報表的整體列報方式。

我們相信,我們所獲得的審核憑證能充足和適當地為我們的審核意見提供基礎。

羅兵咸永道會計師事務所,香港中環太子大廈廿二樓
總機: +852 2289 8888, 傳真: +852 2810 9888, www.pwchk.com

獨立核數師報告

意見

我們認為，該等綜合財務報表已根據香港財務報告準則真實而中肯地反映貴公司及其附屬公司於二零一五年十二月三十一日的財務狀況及彼等截至該日止年度的財務表現及現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為編製。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港，二零一六年三月十一日

綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年	二零一四年
資產			
非流動資產			
土地使用權	6	1,264,041	1,198,045
物業、機器及設備	7	9,009,864	7,495,641
投資物業	8	19,251,951	18,047,632
無形資產	9	1,034,849	977,958
合營企業投資	11	5,954,631	4,617,519
聯營公司投資	12	71,052	86,213
遞延所得稅資產	27	3,295,186	2,927,764
可供出售金融資產	13	645,140	535,477
貿易和其他應收款及預付款	17	4,046,552	3,772,884
		44,573,266	39,659,133
流動資產			
發展中物業	15	78,671,926	81,327,691
已落成待售物業	16	22,427,988	17,222,116
存貨		414,888	358,831
貿易和其他應收款及預付款	17	13,576,168	10,890,728
預付稅款		2,784,288	2,551,852
受限制現金	18	6,814,094	6,339,497
定期存款	19	500,000	—
現金及現金等價物	20	13,970,313	13,490,425
		139,159,665	132,181,140
總資產		183,732,931	171,840,273
權益			
本公司所有者應佔股本及儲備			
股本	21	805,592	805,592
其他儲備	22	4,590,948	4,538,822
股份獎勵計劃持有股份	23	(88,947)	(128,711)
保留盈利		35,404,023	30,749,658
		40,711,616	35,965,361
永久性資本工具	24	7,977,869	15,648,416
非控制性權益		527,895	531,785
總權益		49,217,380	52,145,562

綜合資產負債表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	於十二月三十一日	
		二零一五年	二零一四年
負債			
非流動負債			
長期借款	26	49,759,398	45,553,602
預提費用及其他應付款	25	—	171,222
遞延所得稅負債	27	3,935,947	3,278,908
		53,695,345	49,003,732
流動負債			
預提費用及其他應付款	25	18,727,912	19,270,956
出售物業已收按金		18,407,668	19,225,725
當期所得稅負債	28	11,005,384	10,089,230
短期借款	26	5,661,596	3,085,000
長期借款當期部份	26	27,017,646	19,020,068
		80,820,206	70,690,979
總負債		134,515,551	119,694,711
總權益及負債		183,732,931	171,840,273

第74至156頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

第67至156頁的財務報表已由董事會於二零一六年三月十一日批核，並代表董事會簽署。

李思廉
董事

張力
董事

綜合損益表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年	二零一四年
營業額	5	44,290,924	34,705,410
銷售成本	30	(30,083,853)	(22,391,431)
毛利		14,207,071	12,313,979
其他收入及其他收益 — 淨額	29	1,518,092	2,030,304
銷售開支	30	(896,657)	(896,059)
行政開支	30	(2,409,572)	(2,220,501)
經營溢利		12,418,934	11,227,723
融資成本	32	(2,153,995)	(1,215,921)
應佔合營企業業績		1,343,455	169,789
應佔聯營公司業績		(18,893)	(25,205)
除所得稅前盈利		11,589,501	10,156,386
所得稅	33	(4,877,229)	(3,649,997)
年度盈利		6,712,272	6,506,389
應佔：			
— 本公司所有者		5,615,795	5,220,603
— 永久性資本工具持有者		1,105,249	1,331,328
— 非控制性權益		(8,772)	(45,542)
		6,712,272	6,506,389
本公司所有者應佔盈利的每股基本及攤薄盈利 (以每股人民幣元計)	34	1.7524	1.6325

第74至156頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合全面收入表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年	二零一四年
年度盈利		6,712,272	6,506,389
其他全面收入			
<i>其後或會重分類至損益的項目</i>			
— 可供出售金融資產除稅後公允價值盈利	22	17,498	173,683
— 貨幣折算差額		24,173	5,810
本年度除稅後其他全面收入		41,671	179,493
年度全面收入總額		6,753,943	6,685,882
應佔全面收入總額：			
— 本公司所有者		5,657,262	5,400,096
— 永久性資本工具持有者		1,105,249	1,331,328
— 非控制性權益		(8,568)	(45,542)
		6,753,943	6,685,882

第74至156頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司所有者應佔							
	股份				總額	永久性 資本工具	非控制性 權益	總權益
	股本	獎勵計劃 持有股份	其他儲備	保留盈利				
二零一四年一月一日結餘	805,592	(172,563)	4,344,253	27,129,554	32,106,836	1,000,000	375,207	33,482,043
全面收入總額								
年度盈利	—	—	—	5,220,603	5,220,603	1,331,328	(45,542)	6,506,389
其他全面收入								
可供出售金融資產除稅後								
公允價值盈利	—	—	173,683	—	173,683	—	—	173,683
貨幣折算差額	—	—	5,810	—	5,810	—	—	5,810
除稅後其他全面收入總額	—	—	179,493	—	179,493	—	—	179,493
本年度全面收入總額	—	—	179,493	5,220,603	5,400,096	1,331,328	(45,542)	6,685,882
與所有者的交易								
減少—附屬公司的所有者權益								
但控制權並無變動	—	—	—	—	—	—	200,277	200,277
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	1,843	1,843
股息	—	—	—	(1,600,499)	(1,600,499)	—	—	(1,600,499)
出售股份獎勵計劃股份	—	43,852	15,076	—	58,928	—	—	58,928
發行永久性資本工具	—	—	—	—	—	14,543,912	—	14,543,912
分配予永久性資本工具持有者	—	—	—	—	—	(1,226,824)	—	(1,226,824)
與所有者的交易總額	—	43,852	15,076	(1,600,499)	(1,541,571)	13,317,088	202,120	11,977,637
二零一四年十二月三十一日結餘	805,592	(128,711)	4,538,822	30,749,658	35,965,361	15,648,416	531,785	52,145,562

綜合權益變動表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	本公司所有者應佔							非控制性 權益	總權益
	股本	股份 獎勵計劃 持有股份	其他儲備	保留盈利	總額	永久性 資本工具			
二零一五年一月一日結餘	805,592	(128,711)	4,538,822	30,749,658	35,965,361	15,648,416	531,785	52,145,562	
全面收入總額									
年度盈利	—	—	—	5,615,795	5,615,795	1,105,249	(8,772)	6,712,272	
其他全面收入									
可供出售金融資產除稅後									
公允價值盈利	—	—	17,498	—	17,498	—	—	17,498	
貨幣折算差額	—	—	23,969	—	23,969	—	204	24,173	
除稅後其他全面收入總額	—	—	41,467	—	41,467	—	204	41,671	
本年度全面收入總額	—	—	41,467	5,615,795	5,657,262	1,105,249	(8,568)	6,753,943	
與所有者的交易									
附屬公司的所有者權益變動									
但控制權並無變動	—	—	(2,203)	—	(2,203)	—	2,203	—	
收購附屬公司	—	—	—	—	—	—	2,475	2,475	
股息	—	—	—	(961,430)	(961,430)	—	—	(961,430)	
出售股份獎勵計劃股份	—	39,764	12,862	—	52,626	—	—	52,626	
贖回永久性資本工具	—	—	—	—	—	(7,643,912)	—	(7,643,912)	
分配予永久性資本工具持有者	—	—	—	—	—	(1,131,884)	—	(1,131,884)	
與所有者的交易總額	—	39,764	10,659	(961,430)	(911,007)	(8,775,796)	4,678	(9,682,125)	
二零一五年十二月三十一日結餘	805,592	(88,947)	4,590,948	35,404,023	40,711,616	7,977,869	527,895	49,217,380	

第74至156頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合現金流量表

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

	附註	截至十二月三十一日止年度	
		二零一五年	二零一四年
營運活動的現金流量			
營運產生/(所用)的現金	36	9,572,573	(12,407,150)
已付利息		(5,930,702)	(5,842,478)
已付企業所得稅及土地增值稅		(3,997,766)	(3,815,173)
營運活動所用淨現金		(355,895)	(22,064,801)
投資活動的現金流量			
購入物業、機器及設備		(1,302,766)	(971,283)
購入無形資產		(158,568)	(145,917)
投資物業增加		(136,323)	(161,420)
出售物業、機器及設備所得款		15,568	25,393
出售投資物業所得款		43,392	41,442
出售無形資產所得款		120,210	—
購買可供出售金融資產		(101,032)	(22,500)
投資合營企業		—	(220,560)
收購附屬公司，扣除所得現金		(106,009)	—
收購一附屬公司預付款		(434,000)	—
收合營企業及聯營公司現金		585,660	879,078
借款予合營企業及聯營公司		(892,026)	(1,771,515)
已收可供出售金融資產股息		4,332	—
已收一聯營公司股息		6,015	5,615
定期存款增加		(500,000)	—
一關聯方借款保證金增加		(50,000)	—
已收利息		143,043	211,760
投資活動所用淨現金		(2,762,504)	(2,129,907)
融資活動的現金流量			
借貸所得款，扣除交易成本		46,050,426	28,950,368
償還借款		(32,031,877)	(22,886,034)
償還融資租賃負債		(50,222)	(50,222)
出售一附屬公司權益所得款		—	200,277
借款保證金(增加)/減少		(757,366)	1,994,960
發行永久性資本工具		—	14,543,912
贖回永久性資本工具		(7,643,912)	—
分配予永久性資本工具持有者		(1,131,884)	(1,226,824)
出售股份獎勵計劃股份所得款		52,626	58,928
向本公司所有者支付股息		(961,430)	(1,651,664)
融資活動產生淨現金		3,526,361	19,933,701
現金及現金等價物增加/(減少)			
現金及現金等價物匯兌盈利		71,926	29,270
年初現金及現金等價物		13,490,425	17,722,162
年終現金及現金等價物	20	13,970,313	13,490,425

第74至156頁的附註為綜合財務報表的整體部分。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

1. 一般資料

廣州富力地產股份有限公司(「本公司」)及其附屬公司(「本集團」)主要於中華人民共和國(「中國」)經營物業發展和銷售、投資物業、酒店營運及其他與物業發展相關的服務。

本公司是在中國註冊成立的有限公司，註冊地址為中國廣州市華夏路10號富力中心45樓至54樓，郵政編碼510623。

本公司股份於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司主板上市。

本財務報表以人民幣元(人民幣)列報(除非另有說明)。

2. 重要會計政策摘要

編製本綜合財務報表採用的主要會計政策載於下文。除非另有說明，此等政策在所列報的所有年度內貫徹應用。

2.1 編製基準

本集團的綜合財務報表是根據所有適用的香港財務報告準則編製。綜合財務報表已按照歷史成本法編製，並就可供出售金融資產及投資物業的重估按公允價值列賬而作出修訂。

編製符合香港財務準則的財務報表需要使用若干關鍵會計估算。這亦需要管理層在應用本集團的會計政策過程中行使其判斷。涉及高度的判斷或高度複雜性的範疇，或涉及對綜合財務報表屬重大假設和估算的範疇，在附註4中披露。

2.1.1 會計政策和披露的變動

(a) 本集團採納的新訂和已修改準則

本集團已於二零一五年一月一日或之後開始的財政年度首次採納以下已修改準則：

準則	主要修改
香港會計準則 19(修改)	設定受益計劃
二零一二年年度改進	二零一零年至二零一二年之年度改進
二零一三年年度改進	二零一一年至二零一三年之年度改進

除披露外，採用已修改準則對本集團的財務報表無重要影響。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.1 編製基準(續)

2.1.1 會計政策和披露的變動(續)

(b) 新香港《公司條例》(第622章)

此外，新香港《公司條例》(第622章)第9部「賬目和審計」的規定已於本財政年度內生效，因此，綜合財務報表的若干資料的呈報和披露有所變動。

(c) 本集團未採納的新訂和已修改準則

多項新準則和準則的修改及年度改進在二零一五年一月一日後開始的年度期間生效，但未有在本集團的綜合財務報表中應用。管理層現正評估上述準則的影響，但尚未能斷定上述準則會否對本集團的重大會計政策及綜合財務報表的呈報有實質的改變。

準則	主要修改	於或之後開始的年度期間起生效
香港財務報告準則14	監管遞延賬戶	二零一六年一月一日
香港財務報告準則11(修改)	收購共同經營權益的會計法	二零一六年一月一日
香港會計準則16及香港會計準則38(修改)	折舊和攤銷的可接受方法的澄清	二零一六年一月一日
香港會計準則16及香港會計準則41(修改)	結果實的植物	二零一六年一月一日
香港會計準則27(修改)	獨立財務報表中使用權益法	二零一六年一月一日
二零一四年度改進	二零一二年—二零一四年度改進	二零一六年一月一日
香港財務報告準則10、香港財務報告準則12及香港會計準則28(修改)	關於投資性主體：應用合併的例外規定	二零一六年一月一日
香港會計準則1(修改)	披露計劃	二零一六年一月一日
香港財務報告準則15	基於客戶合同的收入確認	二零一八年一月一日
香港財務報告準則9	金融工具	二零一八年一月一日
香港財務報告準則10及香港會計準則28(修改)	投資者與其聯營或合營企業之間的資產出售或注資	待定

2.2 附屬公司

2.2.1 合併帳目

附屬公司指本集團對其具有控制權的所有主體(包括結構性主體)。當本集團因為參與該主體而承擔可變回報的風險或享有可變回報的權益，並有能力透過其對該主體的權力影響此等回報時，本集團即控制該主體。附屬公司在控制權轉移至本集團之日起合併入賬。附屬公司在控制權終止之日起停止合併入賬。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併帳目(續)

(a) 業務合併

本集團利用購買法將業務合併入賬。購買一附屬公司所轉讓的對價，為所轉讓資產、對被收購方的前所有人產生的負債，及本集團發行的股本權益的公允價值。所轉讓的對價包括或有對價安排所產生的任何資產和負債的公允價值。在業務合併中所購買可辨認的資產以及所承擔的負債及或有負債，首先以彼等於購買日期的公允價值計量。

本集團按個別收購基準，確認在被購買方的任何非控制性權益。被購買方的非控制性權益為現時的擁有權權益，並賦予持有人一旦清盤時按比例應佔主體的淨資產，可按公允價值或按現時擁有權權益應佔被收購方可識別淨資產的確認金額比例而計量。非控制性權益的所有其他組成部分按收購日期的公允價值計量，除非香港財務報告準則規定必須以其他計量基準計算。

購買相關成本在產生時支銷。

如業務合併分階段進行，收購方之前在被收購方持有權益於收購日期的賬面值，按收購日期的公允價值重新計量，重新計量產生的任何盈虧在損益中確認。

集團將轉讓的任何或有對價按收購日期的公允價值計量。被視為資產或負債的或有對價公允價值的其後變動，根據香港會計準則39的規定，在損益中確認。分類為權益的或有對價不重新計量，其之後的結算在權益中入賬。

所轉讓對價、被收購方的任何非控制性權益數額，及在被收購方之前任何權益在收購日期的公允價值，超過購入可辨識淨資產公允價值的數額記錄為商譽。如所轉讓對價、確認的任何非控制性權益及之前持有的權益計量，低於購入附屬公司淨資產的公允價值，則將該數額直接在損益表中確認。

集團內公司之間的交易、結餘及交易的未變現利得予以對銷。未變現損失亦予以對銷，除非交易提供所轉撥資產的減值證據。附屬公司報告的數額已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.2 附屬公司(續)

2.2.1 合併帳目(續)

(b) 不導致失去控制權的附屬公司權益變動

本集團將其與非控制性權益進行、不導致失去控制權的交易入賬為權益交易。即與附屬公司所有者以其作為所有者身份進行的交易。所支付任何對價的公允價值與相關應佔所收購附屬公司淨資產賬面值的差額記錄為權益。向非控制性權益的處置的盈虧亦記錄在權益中。

(c) 出售附屬公司

當集團不再持有控制權，在主體的任何保留權益於失去控制權當日重新計量至公允價值，賬面值的變動在損益中確認。公允價值為就保留權益的後續入賬而言的初始賬面值，作為聯營、合營或金融資產。此外，之前在其他全面收入中確認的任何數額猶如本集團已直接處置相關資產和負債。這意味著之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益。

2.2.2 獨立財務報表

附屬公司投資按成本扣除減值列賬。成本亦包括投資的直接歸屬成本。附屬公司的業績由本公司按已收及應收股利入賬。

如股利超過宣派股利期內附屬公司的總全面收入，或如在獨立財務報表的投資帳面值超過綜合財務報表中被投資公司淨資產(包括商譽)的帳面值，則必須對附屬公司投資作減值測試。

2.3 合營安排

本集團已對所有合營安排應用香港財務報告準則11。根據香港財務報告準則11，在合營安排的投資必須分類為共同經營或合營企業，視乎每個投資者的合同權益和義務而定。本公司已評估其合營安排的性質並釐定為合營企業。合營企業按權益法入賬。

根據權益法，合營企業權益初步以成本確認，其後經調整以確認本集團享有的收購後利潤或虧損以及其他全面收入變動的份額。本集團對合營企業的投資包括在購買時已辨認的商譽。在購買合營企業的投資時，購買成本與本集團享有的對合營企業可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。當集團享有某一合營企業的虧損超過或相等於在該合營企業的權益(包括任何實質上構成集團在該合營淨投資的長期權益)，則集團不確認進一步虧損，除非集團已產生義務或已代合營企業付款。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.3 合營安排(續)

集團與其合營企業之間的未變現交易利得按集團在該等合營企業的權益予以對消。未變現虧損也予以對消，除非交易提供證據證明所轉讓的資產出現減值。合營企業的會計政策如有需要已改變以符合集團採納的政策。

2.4 聯營公司

聯營指所有本集團對其有重大影響力而無控制權的主體，通常附帶有 20%-50% 投票權的股權。聯營投資以權益法入賬。根據權益法，投資初始以成本確認，而賬面值被增加或減少以確認投資者享有被投資者在收購日期後的損益份額。本集團於聯營的投資包括購買時已辨認的商譽。在購買聯營企業的投資時，購買成本與本集團享有的對聯營企業可辨認資產和負債的公允價值淨額的差額確認為商譽。

如聯營的權益持有被削減但仍保留重大影響力，只有按比例將之前在其他全面收入中確認的數額重新分類至損益(如適當)。

本集團應佔聯營購買後利潤或虧損於損益表內確認，而應佔其購買後的其他全面收入變動則於其他全面收入內確認，並相應調整投資賬面值。如本集團應佔一家聯營的虧損等於或超過其在該聯營的權益，包括任何其他無抵押應收款，本集團不會確認進一步虧損，除非本集團對聯營已產生法律或推定債務或已代聯營作出付款。

本集團在每個報告日期釐定是否有客觀證據證明聯營投資已減值。如投資已減值，本集團計算減值，數額為聯營可收回數額與其賬面值的差額，並在損益表中確認於「應佔聯營公司業績」旁。

本集團與其聯營之間的上流和下流交易的利潤和虧損，在集團的財務報表中確認，但僅限於無關連投資者在聯營權益的數額。除非交易提供證據顯示所轉讓資產已減值，否則未實現虧損亦予以對銷。聯營的會計政策已按需要作出改變，以確保與本集團採用的政策符合一致。

在聯營股權攤薄所產生的盈利或虧損於損益表確認。

2.5 分部報告

經營分部按照向首席經營決策者提供的內部報告貫徹一致的方式報告。首席經營決策者被認為作出策略性決定的董事會負責分配資源和評估經營分部的表現。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.6 外幣折算

(a) 功能及列報貨幣

本集團每個主體的財務報表所列項目均以該主體營運所在的主要經濟環境的貨幣計量(「功能貨幣」)。綜合財務報表以人民幣元呈報，人民幣為本公司的功能及本集團的列報貨幣。

(b) 交易及結餘

外幣交易採用交易或項目重新計量的估值日期的匯率換算為功能貨幣。除了符合在其他全面收入中遞延入賬的現金流量套期和淨投資套期外，結算此等交易產生的匯兌利得和損失以及將外幣計值的貨幣資產和負債以年終匯率折算產生的匯兌利得和損失在損益表確認。

與借款和現金及現金等價物有關的匯兌盈虧於綜合損益表內以「融資成本」呈報。其他所有的匯兌盈虧於綜合損益表內以「其他收入及其他收益 — 淨額」呈報。

(c) 集團公司

其功能貨幣與本集團的列報貨幣不同的所有集團內的主體(當中沒有惡性通貨膨脹經濟的貨幣)的業績和財務狀況按如下方法換算為列報貨幣：

- (i) 每份列報的資產負債表內的資產和負債按該資產負債表日期的收市匯率換算；
- (ii) 每份損益表內的收益和費用按平均匯率換算(除非此匯率並不代表交易日期匯率的累計影響的合理約數；在此情況下，收支項目按交易日期的匯率換算)；及
- (iii) 所有由此產生的匯兌差額在其他全面收入中確認。

購買境外主體產生的商譽及公允價值調整視為該境外主體的資產和負債，並按期末匯率換算。產生的匯兌差額在其他全面收入中入賬。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.7 物業、機器及設備

所有物業、機器及設備按歷史成本減折舊和減值虧損列賬。歷史成本包括收購該等項目直接應佔的開支。

後續成本只有在很可能為本集團帶來與該項目有關的未來經濟利益，而該項目的成本能可靠計量時，才包括在資產的賬面值或確認為一項單獨資產(按適用)。已更換零件的賬面值已被終止確認。所有其他維修費用在產生的財政期間內於損益表支銷。

物業、機器及設備的折舊採用以下的估計可使用年期將其成本按直線法分攤至剩餘價值計算：

— 樓宇	20至30年
— 傢俱、裝置及設備	3至5年
— 交通設備	4至15年
— 機器	5至10年

樓宇主要包括辦公和酒店物業。

資產的剩餘價值及可使用年期在每個結算日進行檢討，及在適當時調整。

若資產的賬面值高於其估計可收回價值，其賬面值即時撇減至可收回金額。

出售盈利和虧損按所得款與賬面值的差額釐定，並在損益表內的「其他收入及其他收益 — 淨額」中確認。

在建工程指在建或待安裝的物業、機器及設備，乃以成本減累計減值虧損(如有)列賬。成本包括興建物業的成本、機器及設備的成本，及於興建或安裝及測試期間用於撥付該等資產的借貸產生的利息開支。有關資產完成及可作擬定用途前不會計提在建工程的折舊撥備。當有關資產投入使用時，成本會轉撥至物業、機器及設備，並按上述政策計算折舊。

2.8 投資物業

投資物業，主要由租賃土地和樓宇組成，持有為獲得長期租金收益或作為資本增值或兩者兼備同時並非由本集團佔用。此項目亦包括現正興建或發展供未來作為投資物業使用的不動產。以經營租賃持有的土地，如符合投資物業的其餘定義，按投資物業記賬。在此等情況下，相關的經營租賃猶如其為融資租賃而記賬。投資物業初始按成本列賬，包括相關的交易成本及(如適用)借款成本。在初始確認後，投資物業按公允價值列賬，公允價值指由外部估值師於每個報告日期釐定的公開市值。公允價值根據活躍市場價格計算，如有需要就個別資產的性質、地點或狀況的任何差異作出調整。如沒有此項資料，本集團利用其他估值方法，例如較不活躍市場的近期價格或貼現現金流量預測法。公允價值變動在損益表內記錄為「其他收入及其他收益 — 淨額」的部份估值盈利或虧損。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.9 無形資產

(a) 商譽

商譽產生自收購附屬公司，並相當於所轉讓對價，被收購方的非控制性權益金額以及享有的被收購方過往的權益在收購日的公允價值超過本集團獲得的被收購方的可辨認淨資產公允價值的數額。

就減值測試而言，在業務合併中購入的商譽會分配至每個現金產出單元或現金產出單元組(預期可從合併中獲取協同利益)。商譽被分配的每個單元或單元組指在主體內商譽被監控作內部管理用途的最底層次。商譽在經營分部層次進行監控。

對商譽的減值檢討每年進行，或如事件或情況轉變顯示可能存在減值，則更頻密地檢討。包含商譽的現金產出單元的賬面值與可收回數額(使用價值與公允價值減出售成本較高者)比較。任何減值須即時確認及不得在之後期間撥回。

(b) 建築牌照

建築牌照由一業務合併獲得並以購買日的公允價值列賬。本集團董事認為本集團有意向及能力連續取得建築牌照續牌，並認為其有無限定的可使用年期。建築牌照每年須就減值進行測試，並按成本減累計減值虧損列賬。

(c) 客戶合同

客戶合同由一業務合併獲得並以購買日的公允價值列賬。客戶合同有限定的可使用年期，並按成本減累計攤銷列賬。攤銷按其估計客戶關係可使用年期以直線法計算。

(d) 電腦軟件

購入的電腦軟件許可證按購入及使該特定軟件達到可使用狀態所產生的成本作資本化處理。此等成本按估計可使用年期五至十年攤銷。

(e) 足球員

本集團經營一家足球俱樂部。收購球員的相關註冊成本以應付對價的公允價值作為無形資產予以資本化，包括任何對價的公允價值的估計值。收購球員的相關註冊費包括轉會費、代理費和其他直接成本。該等成本於合同所涵蓋的期間或根據球員的身體狀況作最佳的估算攤銷。當一個球員的合同被延長時，剩餘的賬面價值分攤到合同的剩餘期限。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.10 非金融資產的減值

使用壽命不限定的無形資產 — 例如商譽或建築牌照 — 無需攤銷，但每年須就減值進行測試。須作攤銷的資產，當有事件出現或情況改變顯示賬面值可能無法收回時就進行減值檢討。減值虧損按資產的賬面值超出其可收回金額的差額確認。可收回金額以資產的公允價值扣除銷售成本或使用價值兩者之間較高者為準。於評估減值時，資產按可分開辨認現金流量(現金產出單元)的最低層次組合。除商譽外，已蒙受減值的非金融資產在每個報告日期均就減值是否可以轉回進行檢討。

2.11 金融資產

2.11.1 分類

本集團將其金融資產分類為貸款及應收款，以及可供出售金融資產。分類視乎購入金融資產之目的。管理層在初始確認時釐定金融資產的分類。

(a) 貸款及應收款

貸款及應收款為有固定或可釐定付款且沒有在活躍市場上報價的非衍生金融資產。此等項目包括在流動資產內，但若到期日由結算日起計超過或預期超過12個月者，則分類為非流動資產。本集團的貸款及應收款由資產負債表「貿易和其他應收款」、「定期存款」、「現金及現金等價物」及「受限制現金」組成。

(b) 可供出售金融資產

可供出售金融資產為被指定作此類別或並無分類為任何其他類別之非衍生工具。除非投資到期或管理層有意在報告期末後12個月內出售該投資，否則此等資產列在非流動資產內。

2.11.2 確認與計量

常規購入及出售的金融資產在交易日確認 — 交易日指本集團承諾購入或出售該資產之日。金融資產初始按公允價值加交易成本確認。當從投資收取現金流量的權利經已到期或經已轉讓，而本集團已實質上將所有權的所有風險和報酬轉讓時，金融資產即終止確認。可供出售金融資產其後按公允價值列賬。貸款及應收款其後利用實際利率法按攤銷成本列賬。

分類為可供出售的貨幣性及非貨幣性證券的公允價值變動在其他全面收入中確認。

當分類為可供出售的證券售出或減值時，在權益中確認的累計公允價值調整列入損益表內作為投資證券的盈虧。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.11 金融資產(續)

2.11.2 確認與計量(續)

可供出售權益工具的股息，當本集團收取有關款項的權利確定時，在損益表內確認為部份「其他收入及其他收益 — 淨額」。

2.12 金融負債及權益工具

本集團發行的金融負債及權益工具乃根據所訂立合約安排的實質內容，以及金融負債及權益工具的定義分類。

本集團發行的永久性資本工具，包括本集團並無交付現金或其他金融資產持有人的合約責任，或與對本集團有潛在不利條件持有人交換金融資產或金融負債，被列為權益工具及按初始所得款項入賬。本集團向永久性資本工具持有人派發的酌情權益被視為股息。

2.13 抵銷金融工具

當有法定可執行權力可抵銷已確認金額，並有意圖按淨額基準結算或同時變現資產和結算負債時，金融資產與負債可互相抵銷，並在資產負債表報告其淨額。法定可執行權利必須不得依賴未來事件而定，而在一般業務過程中以及倘公司或對手方一旦出現違約、無償債能力或破產時，這也必須具有約束力。

2.14 金融資產減值

(a) 以攤銷成本列賬的資產

本集團於每個報告期末評估是否存在客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組出現減值。只有當存在客觀證據證明於因為首次確認資產後發生一宗或多宗事件導致出現減值(「損失事項」)，而該宗(或該等)損失事項對該項或該組金融資產的估計未來現金流量構成的影響可以合理估計，有關的金融資產或金融資產組才算出現減值及產生減值虧損。

減值虧損的證據可包括債務人或一組債務人遇上嚴重財政困難、逾期或拖欠償還利息或本金、債務人很有可能破產或進行其他財務重組，以及有可觀察數據顯示估計未來現金流有可計量的減少，例如與違約有相互關連的拖欠情況或經濟狀況改變。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.14 金融資產減值(續)

(a) 以攤銷成本列賬的資產(續)

對於貸款及應收款類別，損失金額乃根據資產賬面值與按金融資產原實際利率貼現而估計未來現金流量(不包括仍未產生的未來信用損失)的現值兩者的差額計量。資產賬面值予以削減，而損失金額則在損益表確認。如貸款或持有至到期投資有浮動利率，計量任何減值損失的貼現率為按合同釐定的當前實際利率。在實際應用中，集團可利用可觀察的市場價格，按工具的公允價值計量減值。

如在後繼期間，減值虧損的數額減少，而此減少可客觀地聯繫至減值在確認後才發生的事件(例如債務人的信用評級有所改善)，則之前已確認的減值虧損可在損益表回撥。

(b) 可供出售資產

本集團在每個報告期末評估是否有客觀證據證明某一金融資產或某一金融資產組已經減值。

對分類為可供出售的權益投資，證券公允價值的大幅度或長期跌至低於其成本值，亦是證券已經減值的證據。若可供出售金融資產存在此等證據，累計虧損——按購買成本與當時公允價值的差額，減該金融資產之前在損益確認的任何減值虧損計算——自權益中剔除並在損益表記賬。在損益表確認的權益工具的減值虧損不得透過損益表回撥。

2.15 土地使用權

所有在中國的土地都是國有的，個人擁用權並不存在。本集團收購若干土地的使用權，支付的溢價記錄為土地使用權。

自用的土地使用權以成本列示並以直線法按40-70年的使用期攤銷。待發展待售物業的土地使用權為存貨並按成本及可變現價值較低者計量。當開始發展時，土地使用權會轉到發展中物業。

2.16 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中較低者列賬。可變現淨值根據當前市況對物業價值作出估算，減去適用的出售物業及竣工前所需要成本或管理層按當前市場條件作預測後釐定。

開發成本主要包括於開發期間產生的開發費用、貸款費用及專業費用。竣工後，物業結轉為已落成待售物業。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.16 發展中物業(續)

發展中物業若被用作自用，被重分類至物業、機器及設備。發展中物業若被留著將來作投資物業，被分類至在建投資物業。

除非發展中物業相關項目的建築期超出正常的營運週期，否則發展中物業被分類為流動資產。

2.17 已落成待售物業

已落成待售物業按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本包含未出售物業所產生的發展成本。可變現淨值由管理層根據當前市況對物業成本作出的估計並減去估計出售物業所需成本後釐定。

2.18 存貨

存貨主要包括建築材料，按成本和可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值為按正常業務過程中預測的銷售價格減適用可變動銷售費用。

2.19 建造合同

建造合同指一項特別就建造一項資產而商議的合同。

當一項建造合同的結果能可靠估算，而該合同很可能得到利潤，則將合同收入參照落成階段按合同期確認。合同成本參照報告期末合同活動的落成階段確認為費用。若總合同成本很可能會超過總合同收入，預期虧損即時確認為費用。

當一項建造合同的結果未能可靠估算，則合同收入只就有可能收回的已產生合同成本的數額確認。

合同工程、索償和獎勵金的修訂就已經與客戶協議並能夠可靠地量度的數額列入合同收入內。

本集團採用「完工百分比法」確定在某段期間內應記賬的適當金額。完成階段參考每份合同截至報告期末止已產生的合同成本，佔該合同的估計總成本之百分比計算。在釐定完成階段時，在年度內產生與合同未來活動有關的成本，不包括在合同成本內。

在資產負債表上，本集團就每項合同將淨合同狀況報告為資產或負債。當已產生的成本加已確認的利潤(減已確認虧損)超過進度付款時，合同相當於一項資產；而在相反情況下，合同相當於一項負債。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.20 貿易和其他應收款

貿易和其他應收款為在日常經營活動中就物業銷售及提供建築、酒店和物業管理服務而應收客戶的款項。如應收賬款及其他應收款的收回預期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動資產；否則分類為非流動資產。

貿易和其他應收款以公允價值初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本扣除減值撥備計量。

2.21 現金及現金等價物

在綜合現金流量表中，現金及現金等價物包括手頭現金、銀行通知存款、原到期為三個月或以下的其他短期高流動性投資。

使用受限制的銀行存款包括在「受限制現金」內。受限制現金不包括在綜合現金流量表的現金及現金等價物內。

2.22 股本及股份獎勵計劃持有股份

普通股被列為權益。

直接歸屬於發行新股的新增成本在權益中列為所得款的減少(扣除稅項)。

當本公司股份獎勵計劃自市場購買H股時，支付的對價，包括任何直接所佔的新增成本，以股份獎勵計劃持有股份列示，並於本公司所有者權益中扣減。

2.23 貿易及其他應付款

貿易及其他應付款為在日常經營活動中購買商品或服務而應支付的債務。如貿易及其他應付款的支付日期在一年或以內(如仍在正常經營週期中，則可較長時間)，其被分類為流動負債；否則分類為非流動負債。

貿易及其他應付款以公允價值為初始確認，其後利用實際利率法按攤銷成本計量。

2.24 借款

借款按公允價值並扣除產生的交易成本為初始確認。借款其後按攤銷成本列賬；所得款(扣除交易成本)與贖回價值的任何差額利用實際利率法於借款期間內在損益表確認。設立融資額度時支付的費用倘部份或全部融資將會很可能提取，該費用確認為貸款的交易費用。在此情況下，費用遞延至貸款提取為止。如沒有證據證明部份或全部融資額度將會很可能被提取，則該費用資本化作為流動資金服務的預付款，並按有關的融資額度期間攤銷。除非本集團有無條件將負債的結算遞延至結算日後最少12個月，否則借款分類為流動負債。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.25 借款成本

直接歸屬於收購、興建或生產合資格資產(指必須經一段長時間處理以作其預定用途或銷售的資產)的借款成本，加入該等資產的成本內，直至資產大致上備妥供其預定用途或銷售為止。

就特定借款，因有待合資格資產的支出而臨時投資賺取的投資收入，應自合資格資本化的借款成本中扣除。

所有其他借款成本在產生期內的損益中確認。

借款費用包括利息費用、融資租賃的融資費用和被視為對利息費用的調整的外幣借款匯兌差額。作為利息費用的調整項目的匯兌利得和損失包括主體以功能貨幣借入資金本應發生的借款費用與外幣借款實際發生的借款費用之間的利率差額。該等金額根據貸款開始日的遠期貨幣匯率估計。

如果合資格資產的建造期跨越一個以上會計期間，符合資本化條件的匯兌差額以主體功能貨幣借款會發生的利息費用的累計金額為基礎確定。資本化的匯兌差額的總和不得超過報告期末在累計基礎上發生的匯兌差額淨額。

2.26 當期及遞延所得稅

本期間的稅項包括當期及遞延所得稅。稅項在損益表中確認，但與在其他全面收入或直接在權益中確認的項目有關者則除外。在該等情況下，稅項亦分別在其他全面收入或直接在權益中確認。

(a) 當期所得稅

當期所得稅支出根據本公司的附屬公司及聯營經營及產生應課稅收入的國家於資產負債表日已頒佈或實質上已頒佈的稅務法例計算。管理層就適用稅務法例解釋所規限的情況定期評估報稅表的狀況，並在適用情況下根據預期須向稅務機關支付的稅款設定準備。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.26 當期及遞延所得稅(續)

(b) 遞延所得稅

內在差異

遞延所得稅利用負債法確認資產和負債的稅基與資產和負債在綜合財務報表的賬面值的差額而產生的暫時性差異。然而，若遞延所得稅負債來自對商譽的初始確認，以及若遞延所得稅來自在交易(不包括業務合併)中對資產或負債的初始確認，而在交易時不影響會計損益或應課稅利潤或損失，則不作記賬。遞延所得稅採用在資產負債表日前已頒佈或實質上已頒佈，並在有關的遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債結算時預期將會適用的稅率(及法例)而釐定。

遞延所得稅資產是就可能有未來應課稅盈利而就此可使用暫時性差異而確認。

外在差異

就附屬公司、聯營和合營投資產生的應課稅暫時性差異確認遞延所得稅負債，但不包括本集團可以控制暫時性差異的轉回時間以及暫時性差異在可預見將來很可能不會轉回的遞延所得稅負債。一般而言，本集團無法控制聯營的暫時性差異的撥回。只有當有協議賦予本集團有能力控制暫時性差異的撥回時才不予確認。

就附屬公司、聯營和合營投資產生的可扣減暫時性差異確認遞延所得稅資產，但只限於暫時性差異很可能在將來轉回，並有充足的應課稅利潤抵銷可用的暫時性差異。

(c) 抵銷

當有法定可執行權力將當期稅項資產與當期稅務負債抵銷，且遞延所得稅資產和負債涉及由同一稅務機關對應課稅主體或不同應課稅主體但有意向以淨額基準結算所得稅結餘時，則可將遞延所得稅資產與負債互相抵銷。

2.27 僱員福利

(a) 僱員假期權益

僱員的年假權益在假期累計至僱員時確認。因僱員提供服務而產生的年假及長期服務假期估計負債，就截至結算日作出準備。

僱員的病假和產假在休假前不作確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.27 僱員福利(續)

(b) 獎金津貼

當本集團因僱員提供服務而產生現有的推定債務，及該債務金額能可靠估計時，獎金的預期成本確認為負債。

(c) 退休金債務

本集團根據中國的規則及規例為受聘於中國的僱員參與多項由相關省市政府提供的界定供款退休金計劃。本集團及其僱員須按僱員薪酬的比例按月供款。

省市政府按上述退休金計劃承擔所有已退休及將會退休的受聘於中國的僱員的退休利益的責任。除按月供款外，本集團並無責任為其僱員支付額外的退休費用及退休後福利。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由中國政府管理之獨立管理基金持有。

本集團同時亦根據強制性公積金條例(簡稱「強積金」)為所有受聘於香港的僱員參加退休金計劃。本集團須按法定最低要求為僱員作出相等於僱員每月有關入息的百分之五的供款，最高額為港元1,500。有關計劃之資產與本集團資產分開，並由獨立管理之基金持有。

對此等退休計劃作出之供款在發生時作為費用支銷。

(d) 辭退福利

辭退福利在本集團於正常退休日期前終止僱用職工，或當職工接受自願遣散以換取此等福利時支付。本集團在以下較早日期發生時確認辭退福利：(a)當本集團不再能夠撤回此等福利要約時；及(b)當主體確認的重組成本屬於香港會計準則37的範圍並涉及支付辭退福利時。在鼓勵職工自動遣散的要約情況下，辭退福利按預期接受要約的職工數目計算。在報告期末後超過12個月支付的福利應貼現為現值。

2.28 撥備

在出現以下情況時，須作出撥備：本集團因已發生的事件而產生現有的法律或推定債務；很可能需要資源流出以結算債務；金額已被可靠估計。重組撥備包括租賃終止罰款和僱員辭退付款。不就未來營運虧損確認撥備。

如有多項類似債務，其需要在結算中資源流出的可能性，則可根據債務的類別整體考慮。即使在同一債務類別所包含的任何一個項目相關的資源流出的可能性極低，仍須確認撥備。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.28 撥備(續)

撥備採用稅前利率按照預期需償付有關債務的支出現值計量，該利率反映當時市場對金錢時間值和有關債務固有風險的評估。隨著時間過去而增加的撥備確認為利息支出。

2.29 收入確認

收入按已收或應收對價的公允價值計量，並相當於供應貨品的應收款項，扣除折扣、退貨和增值稅後列帳。當收入的金額能夠可靠計量；當未來經濟利益很可能流入有關主體；及當本集團每項活動均符合具體條件時(如下文所述)，本集團便會將收入確認。本集團會根據退貨往績並考慮客戶類別、交易種類和每項安排的特點作出估計。

(a) 物業銷售

來自物業銷售之收益，在風險和報酬被轉移到買家時確認，即有關物業已落成並根據銷售協議準備好交付予買家且相關應收款項預期可收回時。在收入確認前售出物業所收取按金和分期付款額均計入資產負債表的流動負債的「出售物業已收按金」內。

(b) 建築服務

建築服務產生的收入於提供服務的會計期間，參考指定交易按已實際提供服務佔全部將予提供服務的百分比估算的完成程度確認。

(c) 租賃收入

投資物業的租賃收入在租賃期內以直線法於損益表內確認。

(d) 酒店營運

酒店營運產生的收入於提供客房住宿、飲食及其他相關服務的會計期間確認。

(e) 物業管理

物業管理產生的收入於提供服務的會計期間確認。

2. 重要會計政策摘要(續)

2.29 收入確認(續)

(f) 利息收入

利息收入採用實際利率法確認。倘貸款及應收款出現減值，本集團會將賬面值減至可收回款額，即估計的未來現金流量按該工具之原實際利率貼現值，並繼續將貼現計算並確認為利息收入。已減值貸款之利息收入利用原實際利率確認。

(g) 股息收入

股息收入在收取款項的權利確定時確認。

2.30 租賃

(a) 本集團為承租人

如租賃所有權的重大部份風險和報酬由出租人保留，分類為經營租賃。根據經營租賃支付的款項(扣除自出租人收取的任何激勵措施後)於租賃期內以直線法在損益表支銷。

本集團出租若干物業、機器及設備。本集團持有實質上所有所有權的風險和報酬的物業、機器及設備的租賃，分類為融資租賃。融資租賃於租賃開始時按租賃物業的公允價值與最低租賃付款現值兩者的較低者資本化。

每項租賃付款在負債和融資費用之間分攤。相應的租金債務在扣除融資費用後，包括在借款中。融資成本的利息部份按租賃期在損益表中扣除，以對每個期間餘下負債結餘產生常數定期比率。根據融資租賃購買的物業、機器及設備按資產的可使用年期與租期兩者的較短者折舊。

(b) 本集團為出租人

當資產以經營租賃出租時，該等資產按其資產的性質包含在資產負債表內。租賃收入於租賃期內以直線法在損益表中確認。

2.31 股息分派

向本公司股東分派的股息在股息獲本公司股東批准的期間內於本集團及本公司的財務報表內列為負債。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

2. 重要會計政策摘要(續)

2.32 財務擔保合同

財務擔保合同指規定發行人根據債務工具的條款支付指定款項，以償付持有人因為指定債務人未能償還到期欠款而導致損失的合同。此等財務擔保提供予銀行、金融機構和其他團體，以担保附屬公司或聯營向他們取得的抵押貸款、透支及其他銀行融資。

財務擔保在財務報表中按提供擔保日期的公允價值初始確認。財務擔保在簽發時的公允價值為零，這是因為所有擔保都是按公平交易原則協定，而協定的溢價價值相應於擔保債務的價值。未來溢價的應收款不作確認。初始確認後，本公司在該等擔保的負債按初始數額減根據香港會計準則18確認的費用攤銷，與需要結算該擔保數額的最佳估計兩者的較高者計量。此等估計根據類似交易和過往損失的經驗釐定，並附以管理層的判斷。賺取的費用收益以直線法按擔保年期確認。有關擔保的任何負債增加在損益表內其他費用中列報。

如與附屬公司，合營企業或聯營公司的貸款或其他應付款有關的擔保是以免償方式提供，公允價值入賬為出資並確認為本公司財務報表的投資成本部份。

3. 財務風險管理

3.1 財務風險因素

本集團的活動承受著多種的財務風險：市場風險(包括外匯風險、利率風險及價格風險)、信貸風險及流動性風險。本集團的整體風險管理計劃專注於財務市場的難預測性，並尋求儘量減低對本集團財務表現的潛在不利影響。

(a) 市場風險

(i) 外匯風險

本集團在中國、馬來西亞及澳大利亞營運，故此承受多種因不同貨幣而產生的外匯風險，主要涉及港元、美元、馬來西亞幣、新加坡幣及澳元。外匯風險來自未來商業交易、已確認資產和負債以及境外經營淨投資。

本集團並無對沖外匯風險。但本集團管理層將會密切監控外匯風險敞口，一旦有此需要，將考慮對沖外匯風險。

本集團持有若干境外經營投資，其淨資產承受外幣折算風險。來自本集團境外經營淨資產所產生的匯率風險，主要透過以相關外幣計值的借款來管理。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

下表總結了於二零一五年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響：

	人民幣對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加／(減少)	
港元結算		
現金及現金等價物	1,730	(1,730)
預提費用及其他應付款	(8,680)	8,680
美元結算		
現金及現金等價物	279	(279)
受限制現金	23,397	(23,397)
借款	(479,133)	479,133
馬來西亞幣結算		
現金及現金等價物	978	(978)
受限制現金	74	(74)
貿易和其他應收款	22	(22)
預提費用及其他應付款	(194)	194
澳元結算		
現金及現金等價物	447	(447)
受限制現金	168	(168)
貿易和其他應收款	287	(287)
預提費用及其他應付款	(698)	698
新加坡幣結算		
現金及現金等價物	16	(16)
貿易和其他應收款	4	(4)
預提費用及其他應付款	(30)	30

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(i) 外匯風險(續)

下表總結了於二零一四年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，外幣匯率的變動對本集團稅後年度盈利的影響：

	人民幣對外幣	
	減弱5%	增強5%
	稅後年度盈利增加／(減少)	
港元結算		
現金及現金等價物	1,001	(1,001)
預提費用及其他應付款	(15,968)	15,968
美元結算		
現金及現金等價物	13,016	(13,016)
受限制現金	20,619	(20,619)
借款	(449,539)	449,539
馬來西亞幣結算		
現金及現金等價物	1,539	(1,539)
貿易和其他應收款	499	(499)
預提費用及其他應付款	(656)	656
澳元結算		
現金及現金等價物	352	(352)
預提費用及其他應付款	(500)	500
新加坡幣結算		
現金及現金等價物	10	(10)
貿易和其他應收款	5	(5)
預提費用及其他應付款	(151)	151

(ii) 價格風險

由於本集團持有的非公開交易之可供出售金融資產受市場價格影響，故本集團承受權益證券的價格風險。權益的其他組成部份將會因為分類為可供出售的權益證券的盈利／虧損而增加／減少。本集團密切監控股價的變動及評定其對本集團財務報表的影響。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(a) 市場風險(續)

(iii) 現金流量及公允價值利率風險

本集團的利率風險來自長期借款。以浮動利率獲得的借款令本集團承受現金流量利率風險。以固定利率獲得的借款令本集團承受公允價值利率風險。於二零一五年及二零一四年期間，本集團以浮動利率獲得的借款以人民幣結算。

本集團密切關注利率趨勢及對本集團利率風險的影響。本集團目前並無運用任何利率掉期安排，一旦有此需要，將考慮對沖利率風險。

下表總結了於二零一五年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度盈利的影響：

	利率	
	高25計息基點	低25計息基點
	稅後年度盈利增加／(減少)	
浮動利率長期借款	(60,812)	60,812

下表總結了於二零一四年十二月三十一日，當所有其他因素不變時，利率的改變對本集團稅後年度盈利的影響：

	利率	
	高25計息基點	低25計息基點
	稅後年度盈利增加／(減少)	
浮動利率長期借款	(50,561)	50,561

(b) 信貸風險

本集團金融資產相關的最大信貸風險敞口為銀行存款及貿易和其他應收款的總帳面價值。本集團有若干政策以確定本公司的客戶有適當的信貸歷史及存款銀行有良好的信貸評級。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(b) 信貸風險(續)

本集團並無重大集中的信貸風險，風險被分散至一定數量的客戶。由於銀行和財務機構的良好信譽，管理層不預期有因其未能履行而帶來的虧損。本集團按合同制定的條例密切監視該等客戶的還款進度。同時，如該等客戶未能還款，本集團有權利去解除該等合同。於二零一五年十二月三十一日，無客戶的應收款佔本集團的貿易應收款多於5%(二零一四年：無)

此外，本集團為購買本集團物業單位的若干買家安排銀行融資，及為該等買家的還款義務提供擔保。本集團亦提供其合營企業及聯營公司借款的擔保。

(c) 流動性風險

本集團管理層致力維持充裕現金及現金等價物，包括預售物業所得，短期及長期借款所得及充足的未提取承諾信貸額度，以應付建築及投資承擔。本集團已收到某些國內銀行提供的非承諾性信貸函或戰略合作意向書。

本集團有一系列替代方案，以減輕經濟環境出現重大不利變化時對預期現金流的潛在影響。這些措施包括控制土地儲備的投資，調整項目發展時間表以適應不斷變化的當地房地產市場環境，實施成本控制措施，以更靈活的定價加快物業銷售，尋求合作夥伴共同開發優質項目及以本集團可接受的價格出售某些投資物業。本集團將按相關的成本和效益評估的基礎上，追求適當的選項。

於2015年，本集團均能按要求償還借款的本金和利息。根據於附註2.24所披露的本集團借款會計政策和相關協議的條款，(人民幣128億元借款中)原合同到期日在2016年12月31日之後的人民幣103億借款已分類為流動負債。

於編製該等財務報表時，董事已綜合考慮所有能在合理預期情況下獲取的資訊，確認本集團將具備充足的財務資源，以使本集團於可預見的未來持續經營。如附註42(b)所披露，本集團已於2016年1月成功發行長期境內公司債券合計人民幣9,600,000,000元。於該等情況下，董事認為本集團能夠償付自2015年12月31日起12個月內到期的負債。

3. 財務風險管理(續)

3.1 財務風險因素(續)

(c) 流動性風險(續)

下表顯示本集團的非衍生金融負債，按照相關的到期組別，根據由資產負債表日至合同到期日的剩餘期間進行分析。在表內披露的金額為未經貼現的合同現金流量。

	1年以下	1至2年內	2至5年內	5年以上	合計
二零一五年十二月三十一日					
借款(不包括融資租賃負債(附註(1)))	38,298,777	21,970,877	26,263,794	9,844,855	96,378,303
融資租賃負債	50,222	12,557	—	—	62,779
包含在預提費用及其他應付款的金融負債(不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	6,958,491	—	—	—	6,958,491
就本集團物業買家獲授按揭貸款而向銀行提供擔保	23,530,047	—	—	—	23,530,047
就合營企業及聯營公司提供的借款擔保	1,888,459	1,200,230	364,356	—	3,453,045
二零一四年十二月三十一日					
借款(不包括融資租賃負債(附註(1)))	26,581,659	20,684,070	24,312,303	10,093,814	81,671,846
融資租賃負債	50,222	50,222	12,557	—	113,001
包含在預提費用及其他應付款的金融負債(不包括預提職工成本及撥備及其他應付稅項)	6,106,915	171,222	—	—	6,278,137
就本集團物業買家獲授按揭貸款而向銀行提供擔保	18,438,122	—	—	—	18,438,122
就合營企業及一聯營公司提供的借款擔保	769,838	2,073,870	1,636,191	—	4,479,899

附註：

- (1) 借款利息是分別根據二零一五年及二零一四年十二月三十一日所持有的借款計算，浮動借款利息則是分別根據二零一五年及二零一四年十二月三十一日的現行借款利率估算得到。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

3. 財務風險管理(續)

3.2 資本風險管理

本集團的資本管理政策，是保障集團能繼續營運，以為股東提供回報和為其他權益持有人提供利益，同時維持最佳的資本結構以減低資本成本。

為了維持或調整資本結構，本集團會在必要時考慮宏觀經濟情況、現行市場貸款利率及充分的營運活動現金流量後，於資本市場增加資金或銀行借款。

與業內其他公司一樣，本集團利用負債比率監察其資本。此比率按照債務淨額除以總權益計算。債務淨額為總借款(包括綜合資產負債表所列的流動及非流動借款)減去現金及現金等價物、受限制現金及定期存款。

二零一五年及二零一四年十二月三十一日負債比率如下：

	二零一五年	二零一四年
總借款	82,438,640	67,658,670
減：現金及現金等價物	(13,970,313)	(13,490,425)
受限制現金	(6,814,094)	(6,339,497)
定期存款	(500,000)	—
債務淨額	61,154,233	47,828,748
總權益	49,217,380	52,145,562
負債比率	124.3%	91.7%

3.3 公允價值估計

下表根據在評估公允價值的估值技術中所運用到的輸入的層級，分析本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日按公允價值入賬的金融工具。這些輸入按照公允價值層級歸類為如下三層：

- 相同資產或負債在活躍市場的報價(未經調整)(第1層)。
- 除了第1層所包括的報價外，該資產和負債的可觀察的其他輸入，可為直接(即例如價格)或間接(即源自價格)(第2層)。
- 資產和負債並非依據可觀察市場數據的輸入(即非可觀察輸入)(第3層)。

3. 財務風險管理(續)

3.3 公允價值估計(續)

按公允價值計量的投資物業的披露載於附註8。

	可供出售金融資產	
	二零一五年	二零一四年
第3層	645,140	535,477

(a) 在第3層內的金融工具

於二零一五年十二月三十一日，本集團主要可供出售金融資產的公允價值由獨立專業評估公司重估。估值參照其他類似工具的報價根據市場法進行，最大限度地利用可觀察市場數據，儘量少依賴主體的特定估計。由於估值涉及使用的一個因素(不可觀察輸入)調整日益動盪的市場所產生的數據達至非上市股權投資的公允價值估計，故被歸類為第3層。股權投資對應之公允價值收益計入「其他全面收入」。

本集團主要可供出售金融資產的敏感性分析於附註4披露。

4. 關鍵會計估算及判斷

估算和判斷會被持續評估，並根據過往經驗和其他因素進行評價，包括在有關情況下相信對未來事件的合理預測。

本集團對未來作出估算和假設。所得的會計估算如其定義，很少會與其實際結果相同。很大機會導致下個財政年度的資產和負債的賬面值作出重大調整的估算和假設討論如下。

(a) 商譽的估計減值

根據附註2.9所述的會計政策，本集團每年測試商譽是否出現減值。現金產生單位的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估計。

使用價值計算的主要假設於附註9披露。

本計算所採用的主要假設經過了敏感性分析。當其他可變因素不變而毛利或增長率較管理層的估計低10%，或貼現率較管理層的估計高10%時，將不會令本集團於二零一五年十二月三十一日的商譽減值。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(b) 建築牌照的估計減值

根據附註2.9所述的會計政策，建築牌照有無限定的可使用年期，因此賬面金額每年須就減值進行測試。現金產出單元的可收回金額按照使用價值計算而釐定。此等計算需要利用估計。

使用價值計算的主要假設於附註9披露。

計算中所用主要假設的敏感性分析已經進行。當其他可變因數不變而應用的特許使用費率或增長率較管理層的估計低10%，或貼現率較管理層的估計高10%時，本集團於二零一五年十二月三十一日的建築牌照將不會減值。

(c) 所得稅

本集團需要在多個司法權區繳納所得稅。在釐定全球所得稅準備時，需要作出重大判斷。有許多交易和計算所涉及的最終稅務釐定都是不確定的。本集團根據對是否需要繳付額外稅款的估計，就預期稅務審計項目確認負債。如此等事件的最終稅務後果與最初記錄的金額不同，此等差額將影響作出此等釐定期間的所得稅和遞延所得稅資產和負債。

與若干暫時性差異及稅項虧損有關之遞延稅項資產會予以確認，是由於管理層認為可能有未來應課稅盈利可供動用暫時性差異或稅項虧損。倘若預期與原有估計有出入，該等差額將會在估計有變的期間內影響有關遞延所得稅資產及所得稅開支之確認。

(d) 土地增值稅

中國的土地增值稅乃按土地增值額根據超率累進稅率30%至60%計算。土地增值額指出售物業所得款項減去可扣減開支，包括銷售稅金、借貸成本及所有物業發展開支。

本集團須繳納中國土地增值稅，並已計入本集團的銷售成本。然而，中國不同城市在實施有關稅項方面各有不同，而本集團部分土地增值稅尚未與各稅務機關完成結算。因此，在釐定土地增值額及其相關稅項時需作出重大判斷。在日常業務過程中是難於確定稅項最終之數額。本集團按管理層之最佳估計確認該等負債。倘最終確定稅項結果與當初入賬的數額有別，則有關差別將會影響作出該判斷當期之所得稅開支及土地增值稅撥備。

(e) 投資物業公允價值

投資物業公允價值利用估值技術釐定。詳細的判斷及假設於附註8披露。

4. 關鍵會計估算及判斷(續)

(f) 可供出售金融資產公允價值

本集團主要沒有活躍市場報價的可供出售金融資產之公允價值以估值方法釐定。估值中所用因素的假設變化，可能會影響可供出售金融資產之已公佈公允價值。

如其他可變因素不變而市場價格較管理層的估計低5%，可供出售金融資產的帳面值將會減少人民幣28,430,000元。

(g) 發展中物業、已落成待售物業及持有用作酒店營運的長期資產的減值撥備

當有事件出現或情況改變顯示賬面金額可能無法收回時，進行減值撥備。為評估減值，發展中物業、已落成待售物業及持有用作酒店營運的長期資產按可分開辨認現金流量的最低層次組合。發展中物業及已落成待售物業土地使用權帳面值的可收回金額參考以往的竣工成本和按當時市場條件的淨銷售額進行評估。持有用作酒店營運的長期資產的可收回金額參考最新的市場資訊及以往經驗，按照使用價值計算而釐定。該等計算中須作出判斷及估計。

於二零一五年十二月三十一日，發展中物業、已落成待售物業及持有作酒店營運的長期資產並無進行減值撥備(二零一四年：零)。

5. 分部資料

主要營運決策者已被確定為執行董事。執行董事評審本集團的內部報告，以評估業績和分配資源。管理層已根據這些報告決定了經營分部。

由於本集團幾乎所有的綜合營業額及業績均來自中國，而本集團幾乎所有綜合資產均設在中國，因此執行董事主要從產品的角度來研究業務狀況。本集團主要經營物業發展、物業投資及酒店營運。本集團提供的其他服務主要包括物業管理及代理。該等業務的業績包括在「其他所有分部」列。

執行董事會按年度盈利來評估經營分部的業績。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 分部資料(續)

報告予執行董事的截至二零一五年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一五年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他所有分部	集團
分部營業額	40,744,245	925,827	1,226,483	1,852,650	44,749,205
分部間營業額	—	(68,572)	(45,333)	(344,376)	(458,281)
營業額(來自外部客戶)	40,744,245	857,255	1,181,150	1,508,274	44,290,924
年度盈利/(虧損)	6,178,335	1,210,431	(167,446)	(509,048)	6,712,272
融資成本	(1,639,068)	(128,414)	(221,168)	(165,345)	(2,153,995)
應佔合營企業業績	1,343,455	—	—	—	1,343,455
應佔聯營公司業績	(30,828)	—	—	11,935	(18,893)
所得稅(支出)/貸記	(4,709,625)	(401,518)	55,815	178,099	(4,877,229)
折舊及攤銷	(185,145)	—	(207,937)	(60,427)	(453,509)
應收款減值虧損(撥備)/撥備回撥	(29,034)	—	66	(24)	(28,992)
投資物業公允價值盈利 — 除稅後	—	830,709	—	—	830,709
分部資產	152,617,182	19,251,951	6,854,021	1,069,451	179,792,605
分部資產包括：					
合營企業投資	5,954,631	—	—	—	5,954,631
聯營公司投資	8,056	—	—	62,996	71,052
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	603,789	154,587	916,262	145,011	1,819,649
分部負債	36,287,953	—	256,897	590,730	37,135,580

5. 分部資料(續)

報告予執行董事的截至二零一四年十二月三十一日止年度的分部資料及於二零一四年十二月三十一日的分部資產及負債如下：

	物業發展	物業投資	酒店營運	其他所有分部	集團
分部營業額	31,650,997	879,847	1,137,521	1,358,864	35,027,229
分部間營業額	—	(52,584)	(28,918)	(240,317)	(321,819)
營業額(來自外部客戶)	31,650,997	827,263	1,108,603	1,118,547	34,705,410
年度盈利／(虧損)	5,449,418	1,576,066	(139,619)	(379,476)	6,506,389
融資成本	(697,934)	(155,492)	(231,187)	(131,308)	(1,215,921)
應佔合營企業業績	169,789	—	—	—	169,789
應佔聯營公司業績	(24,705)	—	—	(500)	(25,205)
所得稅(支出)／貸記	(3,285,959)	(525,356)	46,540	114,778	(3,649,997)
折舊及攤銷	(232,557)	—	(177,312)	(62,834)	(472,703)
銷售物業所出售商譽	(3,269)	—	—	—	(3,269)
應收款減值虧損(撥備)／撥備回撥	(10,250)	—	(42)	601	(9,691)
投資物業公允價值盈利 — 除稅後	—	1,228,631	—	—	1,228,631
分部資產	143,397,989	18,047,632	6,085,875	845,536	168,377,032
分部資產包括：					
合營企業投資	4,617,519	—	—	—	4,617,519
聯營公司投資	35,153	—	—	51,060	86,213
增添非流動資產(除金融工具及遞延所得稅資產)	475,914	559,319	108,049	167,268	1,310,550
分部負債	37,777,761	—	307,688	582,454	38,667,903

分部間的銷售按公平原則進行。報告予執行董事的來自外部的收入與損益表內的計算方式是一致的。

報告予執行董事的總資產額與財務報表內的計算方式一致。資產按分部的營運活動分配。

本集團持有的遞延所得稅資產及可供出售金融資產不被歸類為分部資產，而是由集團統一管理。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

5. 分部資料(續)

調節至總資產的可報告分部資產如下：

	二零一五年	二零一四年
可報告分部資產	179,792,605	168,377,032
遞延所得稅資產	3,295,186	2,927,764
可供出售金融資產	645,140	535,477
資產負債表總資產	183,732,931	171,840,273

報告予執行董事的總負債額與財務報表內的計算方式一致。負債按分部的營運活動分配。

本集團持有的所得稅負債及借款不被歸類為分部負債，而是由集團統一管理。

調節至總負債的可報告分部負債如下：

	二零一五年	二零一四年
可報告分部負債	37,135,580	38,667,903
遞延所得稅負債	3,935,947	3,278,908
當期所得稅負債	11,005,384	10,089,230
當期借款	32,679,242	22,105,068
長期借款	49,759,398	45,553,602
資產負債表總負債	134,515,551	119,694,711

整個主體的資料

收入的明細如下：

按收入類別分析	二零一五年	二零一四年
物業銷售	40,744,245	31,650,997
租賃收入	857,255	827,263
酒店營運	1,181,150	1,108,603
物業管理服務及其他	1,508,274	1,118,547
	44,290,924	34,705,410

5. 分部資料(續)

依據客戶所在地，按國家劃分的外部客戶收入如下：

	二零一五年	二零一四年
中國	44,289,281	34,705,410
其他國家	1,643	—
總額	44,290,924	34,705,410

來自個別國家包括在「其他國家」的收入並不重大。於二零一五年十二月三十一日，並無單一外部客戶的收入佔本集團的收入多於10% (二零一四年：零)。

非流動資產總額，不包括金融工具和遞延所得稅資產(沒有離職後福利資產和基於保險合同的權利)，按國家劃分如下：

	二零一五年	二零一四年
中國	37,013,494	33,545,227
其他國家	6,894	—
總額	37,020,388	33,545,227

來自個別國家包括在「其他國家」的非流動資產並不重大。

6. 土地使用權

本集團在土地使用權的權益指預付經營租賃款項，按其賬面淨值分析如下：

	二零一五年	二零一四年
年初	1,198,045	1,098,345
轉撥自發展中物業	101,572	155,905
預付經營租賃支出攤銷	(35,576)	(56,205)
年終	1,264,041	1,198,045

土地使用權按下列分類攤銷：

	二零一五年	二零一四年
銷售及行政開支	3,835	6,970
銷售成本	19,150	15,023
於物業，機器及設備內資本化	12,591	34,212
	35,576	56,205

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

6. 土地使用權(續)

借款以價值人民幣804,637,000元(二零一四年：人民幣581,083,000元)的土地使用權作為抵押。

7. 物業、機器及設備

	辦公樓宇	酒店樓宇	傢俱， 裝置及設備	交通設備			機器	在建工程	合計
				融資租賃 所得資產	其他				
於二零一四年一月一日									
成本	1,479,352	3,779,434	498,944	395,325	306,778	351,911	1,146,488	7,958,232	
累計折舊	(181,254)	(451,068)	(332,907)	(41,905)	(180,958)	(203,469)	—	(1,391,561)	
賬面淨值	1,298,098	3,328,366	166,037	353,420	125,820	148,442	1,146,488	6,566,671	
截至二零一四年十二月三十一日止年度									
年初賬面淨值	1,298,098	3,328,366	166,037	353,420	125,820	148,442	1,146,488	6,566,671	
增添	24,753	889	78,086	—	49,444	60,033	792,786	1,005,991	
轉撥自發展中物業	57,590	131,030	—	—	—	—	151,724	340,344	
轉撥到發展中物業	—	(18,653)	—	—	—	—	—	(18,653)	
出售	(5,730)	—	(1,562)	—	(1,630)	(1,612)	—	(10,534)	
折舊	(58,796)	(131,695)	(55,385)	(25,143)	(60,327)	(56,832)	—	(388,178)	
年終賬面淨值	1,315,915	3,309,937	187,176	328,277	113,307	150,031	2,090,998	7,495,641	
於二零一四年十二月三十一日									
成本	1,549,840	3,892,700	570,291	395,325	342,161	400,877	2,090,998	9,242,192	
累計折舊	(233,925)	(582,763)	(383,115)	(67,048)	(228,854)	(250,846)	—	(1,746,551)	
賬面淨值	1,315,915	3,309,937	187,176	328,277	113,307	150,031	2,090,998	7,495,641	
截至二零一五年十二月三十一日止年度									
年初賬面淨值	1,315,915	3,309,937	187,176	328,277	113,307	150,031	2,090,998	7,495,641	
增添	98,488	1,022	183,349	—	30,234	37,801	1,155,600	1,506,494	
轉撥自發展中物業	393,617	—	—	—	—	—	—	393,617	
轉撥到發展中物業	—	—	—	—	—	—	(7,296)	(7,296)	
在建工程轉撥到樓宇	14,652	1,658,141	—	—	—	—	(1,672,793)	—	
出售	(5,200)	—	(960)	—	(313)	(1,969)	—	(8,442)	
折舊	(47,976)	(135,360)	(81,363)	(25,143)	(43,375)	(36,056)	—	(369,273)	
貨幣折算差額	—	—	(393)	—	(484)	—	—	(877)	
年終賬面淨值	1,769,496	4,833,740	287,809	303,134	99,369	149,807	1,566,509	9,009,864	
於二零一五年十二月三十一日									
成本	2,049,429	5,551,862	750,028	395,325	368,122	422,131	1,566,509	11,103,406	
累計折舊	(279,933)	(718,122)	(462,219)	(92,191)	(268,753)	(272,324)	—	(2,093,542)	
賬面淨值	1,769,496	4,833,740	287,809	303,134	99,369	149,807	1,566,509	9,009,864	

7. 物業、機器及設備(續)

折舊費用按以下分類支銷：

	二零一五年	二零一四年
銷售及行政開支	129,056	157,876
銷售成本	240,217	230,302
	369,273	388,178

在建工程主要包括酒店建築成本及其他成本。截至二零一五年十二月三十一日止年度，在建工程的資本化利息為人民幣54,926,000元(二零一四年：人民幣114,823,000元)。截至二零一五年十二月三十一日止年度，借款成本根據加權平均率8.09%來進行資本化(二零一四年：7.74%)。

借款以價值人民幣4,329,669,000元(二零一四年：人民幣4,309,544,000元)的辦公樓宇、酒店及在建工程作為抵押。

本集團根據不可撤銷的融資租賃協議租賃一架飛機。租賃期限為五年，資產的擁有權屬於本集團。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

8. 投資物業

	已落成投資物業	在建投資物業	合計
截至二零一四年十二月三十一日止年度			
年初	15,475,564	412,623	15,888,187
增添	—	559,319	559,319
出售	(38,048)	—	(38,048)
公允價值收益	249,627	1,388,547	1,638,174
年終	15,687,143	2,360,489	18,047,632
年度總收益，包括在損益表的「其他收入及其他收益 — 淨額」中	253,021	1,388,547	1,641,568
年終持有的資產在損益表中確認的年度未實現收益或虧 損的變動	249,627	1,388,547	1,638,174
截至二零一五年十二月三十一日止年度			
年初	15,687,143	2,360,489	18,047,632
增添	—	154,587	154,587
出售	(55,920)	—	(55,920)
轉撥	2,515,076	(2,515,076)	—
公允價值收益	1,105,652	—	1,105,652
年終	19,251,951	—	19,251,951
年度總收益，包括在損益表的「其他收入及其他收益 — 淨額」中	1,093,124	—	1,093,124
年終持有的資產在損益表中確認的年度未實現收益或虧 損的變動	1,105,652	—	1,105,652

(a) 投資物業已在損益內確認的數額

	二零一五年	二零一四年
租金收入	857,255	827,263
產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(95,000)	(69,379)
不產生租金收入的投資物業的直接經營費用	(70,275)	(41,096)

於二零一五年十二月三十一日，本集團就未來修理及維修並無未準備的合同債務(二零一四年：無)。

8. 投資物業(續)

(b) 公允價值層級

本集團投資物業由獨立專業合資格估值師在二零一五年和二零一四年十二月三十一日執行獨立估值，以釐定其公允價值。公允價值盈利或虧損計入損益表「其他收入及其他收益 — 淨額」。

於二零一五年和二零一四年十二月三十一日，由於若干釐定投資物業公允價值的顯著假設並非基於可觀察市場數據，本集團所有投資物業之公允價值計量納入公允價值層級的第3級。年內第1、2、3層之間並無轉撥。

(c) 本集團的估值流程

本集團的投資物業由獨立專業估值師在二零一五年和二零一四年十二月三十一日估值，此估值師持有相關認可專業資格，並對所估值的投資物業的地點和領域有近期經驗。就所有投資物業，其目前的使用等於其最高和最佳使用。

本集團財務部設有一個小組，專責就財務報告目的對獨立估值師的估值進行檢討。此小組直接向首席財務官(CFO)和審核委員會匯報。為配合本集團的中期和年度報告日期，CFO、估值小組與估值師最少每六個月開會一次，討論估值流程和相關結果。

在每個財政年度末，財務部將會：

- 核實對獨立估值報告的所有重大輸入
- 評估物業估值與上年度估值報告比較下的變動
- 與獨立估值師進行討論

於每個報告日期，第2層和第3層公允價值的變動，由CFO和估值小組在每半年一次的估值會議中討論和分析。小組經討論後會呈交報告，解釋公允價值變動的原因。

(d) 估值技術

已落成投資物業的辦公和零售部分的估值根據年期和租賃到期續租法，此方法主要採用可觀察輸入(例如市場租值、孳息率等)，並考慮年期孳息率的重大調整，以計入租賃到期續租的風險和對現有租賃到期後空置率的估計。現有租賃的估值參考類似及可比較物業的當前市場租值。

已落成投資物業的車場部分的估值利用直接比較法釐定。在鄰近可比較物業的售價已就主要特點(例如物業面積)的差異作出調整。對此估值法的最重大輸入為每平方米的價格。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

8. 投資物業(續)

(d) 估值技術(續)

對於在建投資物業，本集團已按照本集團的最新發展計劃開發並完成的基礎上評估該等物業。本集團採用「殘值法」通過參考銷售交易或在市場上可作比較物業的叫價證據，並在適當情況下相應的調整，估計收入淨額的資本化基礎源自考慮當時市場收益率的物業。本集團亦考慮到各種成本，如建設成本，或有費用，融資成本及將會支出以完成開發的專業費用，以及開發商的盈利，以反映與物業發展相關的風險及已完成物業的質量。

年內估值技術並無變動。

(e) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)

描述		二零一五年 十二月三十一日	估值技術	不可觀察輸入		
		公允價值		不可觀察輸入	的範圍	不可觀察輸入對公允價值的關係
已落成投資物業	辦公室	5,831,086	年期和租賃	年期孳息率	7.00%-7.25%	年期孳息率越高，公允價值越低
			到期續租法	到期續租孳息率	7.00%-7.25%	到期續租孳息率越高，公允價值越低
	零售	12,799,546	市場租值(人民幣/平方米/月)		326-389	租值越高，公允價值越高
			市場價格(人民幣/平方米)		39,400-59,000	價格越高，公允價值越高
停車場	621,319	年期和租賃	年期孳息率	5.00%-7.25%	年期孳息率越高，公允價值越低	
		到期續租法	到期續租孳息率	5.00%-7.25%	到期續租孳息率越高，公允價值越低	
		市場租值(人民幣/平方米/月)		60-319	租值越高，公允價值越高	
			直接比較法	市場價格(人民幣/平方米)	4,226-10,012	價格越高，公允價值越高

8. 投資物業(續)

(e) 使用重大不可觀察輸入的公允價值計量的資料(第3層)(續)

描述	二零一四年 十二月三十一日		估值技術	不可觀察輸入的		
	公允價值			不可觀察輸入	範圍	不可觀察輸入對公允價值的關係
已落成投資物業	辦公室	5,371,568	年期和租賃到 期續租法	年期孳息率	7.25%	年期孳息率越高，公允價值越低
				到期續租孳息率	7.25%	到期續租孳息率越高， 公允價值越低
				市場租值(人民幣/平方米/月)	284-320	租值越高，公允價值越高
				市場價格(人民幣/平方米)	37,200-55,300	價格越高，公允價值越高
零售	9,664,936	年期和租賃到 期續租法	年期孳息率	6.00%-8.00%	年期孳息率越高， 公允價值越低	
			到期續租孳息率	6.00%-8.00%	到期續租孳息率越高， 公允價值越低	
				市場租值(人民幣/平方米/月)	60-295	租值越高，公允價值越高
				市場價格(人民幣/平方米)	4,226-10,012	價格越高，公允價值越高
在建投資物業	停車場	650,639	直接比較法	市場價格(人民幣/平方米)	27,533-38,395	價格越高，公允價值越高
	零售	2,360,489	殘值法	市場價格(人民幣/平方米)	1,599-1,917	所產生預算建築成本越高， 公允價值越低
				所產生預算建築成本 (人民幣/平方米)	2.04%-4.62%	開發商盈利越高，公允價值越低

不可觀察輸入之間存在相互影響關係。預期空置率或會影響孳息率，即空置率越高，則孳息率會越高。對於興建中的投資物業，建築成本上漲，將提升房地產的特點而或會令未來租值增加。未來租金收益增加或會導致成本上升。如果剩餘租期增加，孳息率可能會下降。

(f) 被抵押為證券的投資物業

借款以價值人民幣11,686,175,000元(二零一四年：人民幣6,853,499,000元)的投資物業作為抵押。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

9. 無形資產

	商譽	建築牌照	客戶合同	軟件及其他	合計
於二零一四年一月一日					
成本	510,002	282,000	322,000	180,038	1,294,040
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(322,000)	(71,221)	(396,204)
賬面淨值	507,019	282,000	—	108,817	897,836
截至二零一四年十二月三十一日止年度					
年初賬面淨值	507,019	282,000	—	108,817	897,836
增添	—	—	—	145,923	145,923
攤銷費用	—	—	—	(62,532)	(62,532)
銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	(3,269)	—	—	—	(3,269)
年終賬面淨值	503,750	282,000	—	192,208	977,958
於二零一四年十二月三十一日					
成本	506,733	282,000	322,000	325,961	1,436,694
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(322,000)	(133,753)	(458,736)
賬面淨值	503,750	282,000	—	192,208	977,958
於二零一五年十二月三十一日					
年初賬面淨值	503,750	282,000	—	192,208	977,958
增添	—	—	—	158,568	158,568
攤銷費用	—	—	—	(61,251)	(61,251)
出售	—	—	—	(40,426)	(40,426)
年終賬面淨值	503,750	282,000	—	249,099	1,034,849
於二零一五年十二月三十一日					
成本	506,733	282,000	322,000	414,366	1,525,099
累計攤銷及減值	(2,983)	—	(322,000)	(165,267)	(490,250)
賬面淨值	503,750	282,000	—	249,099	1,034,849

無形資產按以下類別進行攤銷：

	二零一五年	二零一四年
銷售及行政開支	9,339	7,935
銷售成本	51,912	54,597
	61,251	62,532

9. 無形資產(續)

(a) 商譽

商譽減值測試

商譽主要分攤至作為本集團現金產出單元的物業發展分部中的建築服務單元。於二零一五年十二月三十一日，現金產出單元的可收回金額根據使用價值計算。計算方式利用稅前現金流量預測，依據管理層批核的五年期財政預算。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。該增長率不超過現金產出單元經營業務的長期平均增長率。

於二零一五年及二零一四年，價值計算使用的主要假設如下：

	二零一五年	二零一四年
毛利率	12%	12%
五年增長率	3%-5%	3%-8%
期終增長率	3%	3%
稅前貼現率	12.82%	13.66%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定預算毛利率及加權平均增長率。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關營運分部的特定風險。

(b) 建築牌照

建築牌照減值測試

於二零一五年十二月三十一日，可收回金額是根據公司因持有該建築牌照而享有的特許權使用費估算。該估計方法是將公司預計的營業收入乘以特許權使用費率，並用適當的貼現率資本化，該計算方式是根據管理層批核的五年期財政預算的現金流量預測。超過該五年期的現金流量採用以下所述的估計增長率作出推算。

於二零一五年及二零一四年，價值計算使用的主要假設如下：

	二零一五年	二零一四年
特許權使用費率	1%	1%
五年增長率	3%-5%	3%-8%
期終增長率	3%	3%
稅前貼現率	13.71%	14.58%

管理層根據過往表現及其對市場發展的預測釐定特許權使用費率及加權平均增長率。所採用的貼現率為稅前比率並反映相關分部的特定風險。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10. 附屬公司投資

以下為於二零一五年十二月三十一日主要附屬公司的名單：

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		非控制性權 益持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
附屬公司 — 於中國註冊成立：							
廣州富力興盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	美元 6,500,000	25%	75%	—	中國辦公樓開發及投資
廣州富力恒盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	美元 6,500,000	25%	75%	—	中國酒店建築開發及投資
廣州富力鼎盛置業發展有限公司	二零零四年一月九日	中外合資經營有限責任公司	美元 6,500,000	25%	75%	—	中國酒店建築開發及投資
廣州富力嘉盛置業發展有限公司	二零零五年九月二十九日	有限責任公司	人民幣 400,000,000元	97.5%	2.5%	—	中國物業開發
廣州富力創盛置業發展有限公司	二零零五年十一月四日	有限責任公司	人民幣 360,000,000元	86.11%	13.89%	—	中國物業開發
廣州德和投資發展有限公司	二零零六年一月十日	有限責任公司	人民幣 300,000,000元	98.67%	1.33%	—	中國物業開發
廣州市住宅建築設計院有限公司	一九九五年四月二十六日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	93.84%	6.16%	—	中國住宅建築設計
廣州天力建築工程有限公司	一九九三年五月二十日	有限責任公司	人民幣 300,000,000元	90%	10%	—	中國建築
廣東恒力建設工程有限公司	二零零一年六月十二日	有限責任公司	人民幣15,000,000元	—	100%	—	中國建築
廣州富力美好置業發展有限公司	二零零三年十一月十日	有限責任公司	人民幣3,010,000元	80%	20%	—	中國物業租賃
廣州天力物業發展有限公司	一九九七年十二月十日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	90%	10%	—	中國物業管理
廣州富力裝飾工程有限公司	二零零六年四月二十七日	有限責任公司	人民幣10,000,000元	90%	10%	—	中國裝飾工程
廣州富力億盛置業發展有限公司	二零零五年八月三十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000 元	90%	10%	—	中國物業開發
惠州富力房地產開發有限公司	二零零七年四月十日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	95%	5%	—	中國物業開發
龍門富力房地產開發有限公司	二零零七年九月六日	有限責任公司	人民幣 196,001,568元	97.45%	2.55%	—	中國物業開發
博羅縣紅中實業發展有限公司	二零零四年四月二十七日	有限責任公司	人民幣 250,000,000元	95%	5%	—	中國物業開發
北京富力城房地產開發有限公司	二零零二年四月二十四日	有限責任公司	人民幣 1,394,781,578元	96%	4%	—	中國物業開發
富力(北京)地產開發有限公司	二零零二年六月二十七日	有限責任公司	人民幣 100,000,000元	80%	20%	—	中國物業開發
北京龍熙順景房地產開發有限責任公司	二零零一年八月二十日	有限責任公司	人民幣29,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
北京東方長安房地產開發有限公司	二零零一年十二月六日	有限責任公司	人民幣50,000,000元	—	100%	—	中國物業開發

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		非控制性權 益持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
附屬公司 — 於中國註冊成立：(續)							
富力(香河)房地產開發有限公司	二零零九年十一月五日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
北京恆富物業服務有限公司	二零零二年十二月十二日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	—	100%	—	中國自建物業管理
富力南京地產開發有限公司	二零一零年九月八日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
北京富力歐美園林綠化有限公司	二零零三年三月六日	有限責任公司	人民幣5,000,000元	—	100%	—	中國園藝及綠化工程
北京天越門窗製造有限公司	二零零三年八月八日	有限責任公司	人民幣2,000,000元	—	100%	—	在中國生產鋁架、 銷售建築及裝修材料
北京極富房地產開發有限公司	二零零七年八月三十日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	100%	—	—	中國物業開發
天津富力城房地產開發有限公司	二零零四年十一月二十九日	有限責任公司	人民幣604,280,000元	98.35%	1.65%	—	中國物業開發
天津耀華投資發展有限公司	二零零二年九月二十七日	有限責任公司	人民幣535,475,234元	—	100%	—	中國物業開發
西安保德信房地產開發有限公司	二零零五年八月八日	有限責任公司	人民幣65,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
太原富力城房地產開發有限公司	二零零七年八月十四日	有限責任公司	人民幣350,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
重慶富力房地產開發有限公司	二零零五年十二月三十日	有限責任公司	人民幣660,000,000元	32.35%	67.65%	—	中國物業開發
廣州富力地產(重慶)有限公司	二零零七年一月二十六日	有限責任公司	人民幣854,500,761元	94.82%	5.18%	—	中國物業開發
成都富力地產開發有限公司	二零零七年三月二十七日	有限責任公司	人民幣600,000,000元	98.33%	1.67%	—	中國物業開發
成都熊貓萬國商城有限公司	一九九七年十月二十九日	有限責任公司	人民幣 80,000,000元	85%	—	15%	中國物業開發
上海富力房地產開發有限公司	二零零七年四月二十五日	有限責任公司	人民幣 200,000,000元	95%	5%	—	中國物業開發
昆山新延房地產開發有限公司	二零零零年十一月十六日	有限責任公司	人民幣128,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
昆山國銀置業有限公司	二零零二年七月九日	有限責任公司	人民幣380,000,000元	95%	5%	—	中國物業開發
海南三林旅業開發有限公司	一九九五年三月七日	有限責任公司	人民幣124,900,000元	—	100%	—	中國物業開發
海南怡豐房地產發展(香港)有限公司	一九九四年一月二十七日	有限責任公司	港元15,000,000	85%	15%	—	中國物業開發
海南陵水富力灣開發有限公司	二零零六年十一月二十三日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	100%	—	—	中國物業開發
海南富力房地產開發有限公司	二零零七年三月二十九日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	95%	5%	—	中國物業開發

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		非控制性權 益持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
附屬公司 — 於中國註冊成立：(續)							
海南那甲旅業開發有限公司	一九九八年十一月二十七日	有限責任公司	人民幣300,000,000元	99.8%	0.2%	—	中國物業開發
海南協興地產發展(香港)有限公司	一九九四年一月二十六日	有限責任公司	港元15,000,000	85%	15%	—	中國物業開發
海南天力建築工程有限公司	二零一零年七月九日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	—	100%	—	中國建築
北京富源盛達地產開發有限公司	二零一一年一月二十日	有限責任公司	人民幣30,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
富力(哈爾濱)房地產開發有限公司	二零一一年四月十二日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
廣州富力足球俱樂部有限公司	二零一一年七月七日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	100%	—	—	中國足球俱樂部
大同富力房地產開發有限公司	二零一一年十一月七日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
惠州富茂房地產開發有限公司	二零一零年五月十四日	有限責任公司	人民幣500,000,000元	50%	50%	—	中國物業開發
天津百合灣建設有限公司	二零一二年一月三十日	有限責任公司	人民幣160,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
上海極富房地產開發有限公司	二零一三年一月三十一日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
無錫天潤福源房地產開發有限公司	二零一一年三月二日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
梅縣富力房地產開發有限公司	二零一三年七月一日	有限責任公司	人民幣550,000,000元	99.09%	0.91%	—	中國物業開發
杭州富力房地產開發有限公司	二零一二年十二月十九日	有限責任公司	美元120,000,000	—	100%	—	中國物業開發
無錫極富房地產開發有限公司	二零一三年十二月十六日	有限責任公司	美元300,000,000	—	100%	—	中國物業開發
福州市台江富力置業有限公司	二零一三年九月十一日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
包頭市富力房地產開發有限公司	二零一三年十月十八日	有限責任公司	人民幣200,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
天津富潤房地產開發有限公司	二零一三年十月二十三日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
南京富力城房地產開發有限公司	二零一三年十一月十七日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
北京富力通達房地產開發有限公司	二零一三年十一月二十日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
富力(瀋陽)房地產開發有限公司	二零一四年一月十五日	有限責任公司	美元90,000,000	—	100%	—	中國物業開發
瀋陽億隆房屋開發有限公司	二零一一年十二月十二日	有限責任公司	人民幣20,000,000元	—	100%	—	中國物業開發
上海眾弘置業發展有限公司	二零一三年九月二十四日	有限責任公司	人民幣100,000,000元	—	100%	—	中國物業開發

10. 附屬公司投資(續)

公司名稱	註冊成立/ 成立日期	法律實體類別	已發行/ 註冊及已繳足股本	持有權益		非控制性權 益持有權益	主要業務及營業地點
				直接	間接		
附屬公司 — 於中國香港成立：							
富力地產(香港)有限公司	二零零五年八月二十五日	有限責任公司	港幣10,000元	100%	—	—	中國香港投資控股
附屬公司 — 於英屬處女群島成立：							
富力地產(BVI)有限公司	二零零六年三月三十一日	有限責任公司	1美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
軒景投資有限公司	二零零六年三月二十一日	有限責任公司	1美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
盛景投資有限公司	二零零六年四月三日	有限責任公司	50,000美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
普明投資有限公司	二零一一年七月五日	有限責任公司	1美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
益成投資有限公司	二零零六年九月一日	有限責任公司	10,000美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
鴻志投資有限公司	二零零七年十一月二日	有限責任公司	1美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
彩富控股有限公司	二零一三年一月二日	有限責任公司	1美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
兆運有限公司	二零一三年十月三十一日	有限責任公司	1美元	—	100%	—	英屬處女群島投資控股
附屬公司 — 於馬來西亞成立：							
R&F Development SDN BHD	二零一三年十一月二十九日	有限責任公司	馬幣500,000元	—	100%	—	馬來西亞物業發展
R&F Mega Realty SDN BHD	二零一四年一月二十七日	有限責任公司	馬幣2元	—	100%	—	馬來西亞物業發展
附屬公司 — 於澳洲成立：							
R&F Property Pty Ltd	二零一四年六月十五日	有限責任公司	100澳元	—	100%	—	澳洲物業發展
R&F Estate Pty Ltd	二零一四年七月七日	有限責任公司	100澳元	—	100%	—	澳洲物業發展
R&F Mega Property Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	100澳元	—	100%	—	澳洲物業發展
R&F Mega Realty Pty Ltd	二零一四年七月十四日	有限責任公司	100澳元	—	100%	—	澳洲物業發展
R&F Mega Estate Pty Ltd	二零一四年九月二十三日	有限責任公司	100澳元	—	100%	—	澳洲物業發展
R&F Development Holdings Pty Ltd	二零一四年五月三十日	有限責任公司	1澳元	—	100%	—	澳洲投資控股
附屬公司 — 於新加坡成立：							
R&F Development PTE LTD	二零一四年四月十七日	有限責任公司	新加坡幣1元	—	100%	—	新加坡市場發展

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

10. 附屬公司投資(續)

結構性主體

主要活動

本公司股份獎勵計劃信託

代表股份獎勵計劃下合資格僱員購買，管理及持有本公司股份

本集團董事認為上表列出的附屬公司主要影響本集團的業績和淨資產。董事認為列出附屬公司的全部細節，將導致篇幅過長。

本公司股份獎勵計劃信託只作為代表股份獎勵計劃購買，管理和持有本公司股份的目的而設立，本公司有權力支配股份獎勵計劃信託的財務和經營政策。股份獎勵計劃信託的資產和負債，包括在本集團的綜合財務報表內，股份獎勵計劃信託持有的股份以「股份獎勵計劃持有股份」於權益內扣除。

於二零一五年十二月三十一日的非控制性權益的總額為人民幣527,895,000元(二零一四年：人民幣531,785,000元)。各附屬公司的單個非控制性權益對本集團不重大。

11. 合營企業投資

	二零一五年	二零一四年
年初	4,617,519	4,258,931
增添	—	220,560
收購一合營企業的額外權益(附註 a)	(4,124)	(34,108)
應佔業績	1,343,455	172,136
未實現利潤抵銷	(2,219)	—
年終	5,954,631	4,617,519

(a) 於二零一五年，本集團收購深圳市悦盈投資管理有限公司(「深圳悦盈」)額外20%的權益。令其成為本集團的附屬公司。

11. 合營企業投資(續)

- (b) 於二零一五年十二月三十一日，合營企業投資採用權益法計算，董事認為單個合營企業投資對本集團不重大。來自持續經營的應佔損益及總全面收入總額人民幣1,343,455,000元(二零一四年：人民幣172,136,000元)。以下合營企業的股本全部為註冊資本。

名稱	業務地點／ 註冊成立國家	於二零一五年十二月三十一日	
		持有權益%	
		直接	間接
廣州市富景房地產開發有限公司(「廣州富景」)	中國	33.34%	—
天津津南新城房地產開發有限公司(「津南新城」)	中國	—	25%
天津和安房地產開發有限公司	中國	—	25%
漢斯上海新江灣房地產開發有限公司(「漢斯上海」)	開曼群島	—	50%
上海城投悅城置業有限公司(「上海悅城」)	中國	—	50%
廣州市森華房地產有限公司(「森華房地產」)	中國	50%	—
貴州大西南房地產開發有限公司(「貴州大西南」)	中國	60%	—
廣州市騰順投資有限公司(「騰順投資」)	中國	30%	—
廣西富雅投資有限公司(「廣西富雅」)	中國	50%	—
和榮有限公司(「和榮」)	英屬處女群島	—	25%
煌迪有限公司(「煌迪」)	中國香港	—	25%

- (c) 根據相關合營協議，這些實體由本集團及其他方共同控制。除非獲得超過一半的投票權，任何參與方均不能單方面控制該實體。
- (d) 本集團於合營企業的權益並不存在或有負債。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

12. 聯營公司投資

	二零一五年	二零一四年
年初	86,213	122,600
應佔業績	(9,146)	(30,772)
收一聯營公司股息	(6,015)	(5,615)
年終	71,052	86,213

- (a) 於二零一五年十二月三十一日，聯營公司投資採用權益法計算，董事認為單個聯營公司投資對本集團不重大。來自持續經營的應佔損益及總全面收入總額人民幣18,893,000元(二零一四年：人民幣30,772,000元)。以下聯營公司的股本全部為註冊資本。

名稱	業務地點／ 註冊成立國家	於二零一五年十二月三十一日 持有權益%	
		直接	間接
北京富盛利投資諮詢有限公司	中國	—	30%
廣州利合房地產開發有限公司(「廣州利合」)	中國	20%	—
北京粵商投資股份有限公司	中國	—	22%
廣州盛安創富投資管理有限公司(「盛安創富」)	中國	20%	—
河南建業富居投資有限公司(「河南建業」)	中國	45%	—

- (b) 本集團於聯營公司的權益並不存在或有負債。

13. 可供出售金融資產

	二零一五年	二零一四年
年初	535,477	281,400
向一現有權益投資增資	101,032	22,500
收購一非上市私募基金的額外股權	(14,700)	—
確認為其他全面收入的公允價值盈利	23,331	231,577
年終	645,140	535,477

13. 可供出售金融資產(續)

可供出售金融資產包括：

	二零一五年	二零一四年
非上市證券：		
— 非上市權益投資	564,590	445,777
— 非上市私募基金	80,550	89,700
	645,140	535,477

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，可供出售金融資產以人民幣計值。

非上市證券的公允價值是根據現金流量採用市場利率以及非上市證券獨有的風險溢價貼現計算。公允價值在公允價值層級的第三層內。

最大信貸風險為可供出售金融資產於報告日的賬面價值。於二零一五年，該等可供出售金融資產並不存在減值(二零一四年：無)。

14. 按類別分類的金融工具

	二零一五年	二零一四年
貸款及應收款		
貿易和其他應收款，不包括預付款	15,035,051	13,289,732
現金及現金等價物	13,970,313	13,490,425
受限制現金	6,814,094	6,339,497
定期存款	500,000	—
	36,319,458	33,119,654
可供出售金融資產	645,140	535,477
	36,964,598	33,655,131
	二零一五年	二零一四年
其他金融負債，按攤銷成本		
借款，不包括融資租賃負債	82,378,121	67,553,338
融資租賃負債	60,519	105,332
貿易及其他應付款，不包括法定負債	6,958,491	6,278,137
	89,397,131	73,936,807

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

15. 發展中物業

	二零一五年	二零一四年
包括：		
土地使用權	51,869,625	57,514,275
建築成本及資本化支出	19,491,883	18,458,654
資本化融資成本	7,310,418	5,354,762
	78,671,926	81,327,691

所有發展中物業預計將於正常經營週期內落成。

於二零一五年，用於決定融資成本的資本化率為7.05%（二零一四年：7.96%）。

於二零一五年十二月三十一日，借款以價值人民幣29,687,144,000元（二零一四年：人民幣20,461,480,000元）的發展中物業作為抵押。

16. 已落成待售物業

	二零一五年	二零一四年
包括：		
土地使用權	6,335,094	4,620,807
建築成本及資本化支出	14,380,159	11,675,575
資本化融資成本	1,712,735	925,734
	22,427,988	17,222,116

於二零一五年十二月三十一日，借款以價值人民幣1,472,747,000元（二零一四年：人民幣1,325,493,000元）的已落成待售物業作為抵押。

17. 貿易和其他應收款及預付款

	二零一五年	二零一四年
貿易應收款 — 淨額(附註(a))	4,864,843	4,823,718
其他應收款 — 淨額(附註(b))	5,884,946	4,717,407
預付款(附註(d))	2,587,669	1,373,880
應收合營企業款項	1,737,889	1,709,230
應收聯營公司款項	2,547,373	2,039,377
合計	17,622,720	14,663,612
減：非流動部分	(4,046,552)	(3,772,884)
流動部份	13,576,168	10,890,728

貿易和其他應收款的賬面值接近其公允價值。

(a) 貿易應收款

	二零一五年	二零一四年
貿易應收款 — 流動部份	4,885,021	4,688,168
減：減值撥備	(20,178)	(1,818)
貿易應收款 — 非流動部份	4,864,843	4,686,350
	—	137,368
	4,864,843	4,823,718

有關出售物業的貿易應收款按買賣協議的條款支付。一般而言，物業買家須按買賣協議規定在九十天內支付餘額。若干寫字樓及商業單位的買家須按買賣協議的條款在十二個月內付款。當期貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零一五年	二零一四年
0至90天	2,879,142	2,981,140
91至180天	346,186	272,507
181至365天	515,746	990,974
1年至2年	877,741	245,487
超過2年	266,206	335,428
	4,885,021	4,825,536

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(a) 貿易應收款(續)

貿易應收款分析如下：

	二零一五年	二零一四年
按信用條款履行	3,982,775	4,681,816
已過期但未減值	882,068	141,902
未履行及已減值	20,178	1,818
貿易應收款	4,885,021	4,825,536
減：減值撥備	(20,178)	(1,818)
貿易應收款 — 淨額	4,864,843	4,823,718

於二零一五年十二月三十一日，未履行及已減值的貿易應收款為人民幣20,178,000元(二零一四年：人民幣1,818,000元)。個別減值的應收款主要來自處於預料以外經濟困境中的客戶。此類貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零一五年	二零一四年
1年至2年	2,954	—
超過2年	17,224	1,818
	20,178	1,818

有關已過期但未減值的應收款，本集團有權利取消相關銷售合同並收回該等物業以重新出售。因此，董事認為該等應收款將會被收回及並無對於二零一五年十二月三十一日的已過期但未減值應收款進行撥備(二零一四年：零)。此類貿易應收款的賬齡分析如下：

	二零一五年	二零一四年
1年至2年	717,242	—
超過2年	164,826	141,902
	882,068	141,902

17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(a) 貿易應收款(續)

貿易應收款減值撥備變動如下：

	二零一五年	二零一四年
年初	1,818	1,818
應收款減值撥備	18,365	—
呆賬撥備回撥	(5)	—
年終	20,178	1,818

(b) 其他應收款

其他應收款分析如下：

	二零一五年	二零一四年
按一般商業履行 未履行及已減值	5,884,946 62,813	4,717,407 52,181
其他應收款 減：減值撥備	5,947,759 (62,813)	4,769,588 (52,181)
其他應收款 — 淨額	5,884,946	4,717,407

其他應收款減值撥備的變動如下：

	二零一五年	二零一四年
年初	52,181	42,490
呆賬撥備	10,632	9,691
年終	62,813	52,181

(c) 在報告日期，信用風險的最高風險承擔為上述每類應收款的賬面價值。本集團不持有任何作為抵押的擔保品。

(d) 餘額主要表示收購土地使用權及購買建築材料的預付款項。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

17. 貿易和其他應收款及預付款(續)

(e) 本集團的貿易和其他應收款，包括應收合營企業及聯營公司款項的賬面值以下列貨幣為單位：

	二零一五年	二零一四年
人民幣	15,026,694	13,276,264
澳元	7,652	7
馬來西亞幣	592	13,318
新加坡幣	113	143
	15,035,051	13,289,732

18. 受限制現金

	二零一五年	二零一四年
預售物業建築款保證金(附註(a))	4,663,642	5,185,277
拆遷賠償金(附註(b))	45,585	116,982
應付建築款保證金(附註(c))	35,996	60,115
借款保證金(附註(d))	970,239	162,873
客戶按揭貸款保證金(附註(e))	19,583	25,816
優先票據利息保證金(附註(f))	583,515	549,831
其他(附註(g))	495,534	238,603
	6,814,094	6,339,497

(a) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將全部已收預售物業所得的款項存放於指定銀行賬戶內作為相關項目建設的擔保存款。該存款只可在獲得國有土地資源管理局批准時用以購買建築材料及支付相關項目的建造費用。該等擔保存款會按相關已預售物業竣工階段得以解除。

(b) 根據國有土地資源管理局發出的有關文件，本集團旗下若干物業發展公司均須將用以支付因拆卸現有物業而要支付予該物業的擁有人及住戶的應付補償金存放於指定銀行賬戶內。該等存款只可按賠償計劃表用以支付補償費。

(c) 根據相關建造合同，本集團旗下若干物業發展公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作現金抵押品。該等保證金只能於相關建築款項結算後得以解除。

(d) 根據若干銀行貸款協議，本集團須將特定金額的款項用作借款的抵押。該等保證金只會於償還該等借款後得以解除。

18. 受限制現金(續)

- (e) 根據相關合約，本集團旗下若干物業發展公司須將特定金額的款項存放於指定銀行賬戶內用作物業買家銀行按揭貸款的現金抵押品。該等保證金只會於按揭貸款全額償還後得以解除。
- (f) 根據相關合約，本集團須將特定現金存放於指定銀行賬戶內用作優先票據利息的保證金。該等保證金只會於償還該等優先票據後得以解除。
- (g) 其他主要包括信用證保證金及建築工人工資的按金。

受限制現金以以下貨幣結算：

	二零一五年	二零一四年
人民幣	6,183,727	5,789,656
美元	623,913	549,841
馬來西亞幣	1,962	—
澳元	4,492	—
	6,814,094	6,339,497

本集團董事認為，上述受限制現金將於一年之內解除限制。

19. 定期存款

於二零一五年十二月三十一日，本集團定期存款初始期限為六個月。該等定期存款以人民幣結算。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

20. 現金及現金等價物

	二零一五年	二零一四年
銀行及庫存現金	13,682,440	13,490,425
短期銀行存款	287,873	—
	13,970,313	13,490,425

	二零一五年	二零一四年
結算貨幣：		
人民幣	13,878,291	13,065,930
美元	7,451	347,094
馬來西亞幣	26,092	41,033
港幣	46,142	26,698
澳元	11,918	9,393
新加坡幣	419	277
	13,970,313	13,490,425

該等以人民幣及馬來西亞幣計值的結餘須按照中國及馬來西亞政府頒布的外匯管制規則和規例方可兌換為外幣及匯出該等外幣。

銀行現金存放於近期無不良記錄的信譽銀行。

21. 股本

	股本數目(千股)	普通股
於二零一五年及二零一四年十二月三十一日		
— 內資股	2,207,109	551,777
— H股*	1,015,258	253,815
	3,222,367	805,592

* H股指本公司於香港聯合交易所有限公司主板上市之股份。H股的股份溢價於附註22列載。

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，本公司的已發行及繳足股本為人民幣805,592,000元，分為3,222,367,000股，包括2,207,109,000股內資股和1,015,258,000股H股。

22. 其他儲備

	股份溢價	可供出售 金融資產	法定盈餘公積	折算儲備	其他	合計
二零一四年一月一日結餘	3,636,625	168,484	539,144	—	—	4,344,253
可供出售金融資產除稅後						
公允價值盈利	—	173,683	—	—	—	173,683
貨幣折算差額	—	—	—	5,810	—	5,810
出售股份獎勵計劃持有股份盈利	—	—	—	—	15,076	15,076
二零一四年十二月三十一日結餘	3,636,625	342,167	539,144	5,810	15,076	4,538,822
二零一五年一月一日結餘	3,636,625	342,167	539,144	5,810	15,076	4,538,822
可供出售金融資產除稅後						
公允價值盈利	—	17,498	—	—	—	17,498
貨幣折算差額	—	—	—	23,969	—	23,969
出售股份獎勵計劃持有股份盈利	—	—	—	—	12,862	12,862
附屬公司的所有者權益變動						
但控制權並無變動	—	—	—	—	(2,203)	(2,203)
二零一五年十二月三十一日結餘	3,636,625	359,665	539,144	29,779	25,735	4,590,948

- (a) 根據本集團中國附屬公司適用的規則和規例，於每年分派純利時，該等附屬公司須按法定賬目所報純利的指定金額計入法定盈餘公積，直至該法定盈餘公積達到其註冊資本50%為止。
- (b) 根據性質，法定盈餘公積可用作抵銷附屬公司的累積虧損或以花紅方式分派予所有者。
- (c) 如獲董事會批准，H股的股份溢價可用作增加繳足股本。

23. 股份獎勵計劃持有股份

	二零一五年	二零一四年
年初	128,711	172,563
出售股份	(39,764)	(43,852)
年終	88,947	128,711

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

23. 股份獎勵計劃持有股份(續)

於二零一一年八月二十三日，本公司的董事局已批准及通過僱員股份獎勵計劃(「計劃」)。該計劃終止於二零一三年十一月二十五日，持有的股份於該計劃終止時或之前並無授予合資格僱員。

於二零一五年十二月三十一日，本集團持有14,768,000股H股(二零一四年十二月三十一日：21,370,000股H股)，於綜合資產負債表內列示為「股份獎勵計劃持有股份」並為權益內的一個組成部分。

24. 永久性資本工具

	二零一五年	二零一四年
年初	15,648,416	1,000,000
增添	—	14,543,912
贖回	(7,643,912)	—
歸屬於永久性資本工具持有者的盈利	1,105,249	1,331,328
分配予永久性資本工具持有者	(1,131,884)	(1,226,824)
年終	7,977,869	15,648,416

永久性資本工具由本公司及若干附屬公司共同擔保並以相關附屬公司之股份抵押。永久性資本工具沒有到期日及收益分配可於本集團的酌情下推遲。因此，永久性資本工具分類為權益工具，並在綜合資產負債表計入權益。

25. 預提費用及其他應付款

	二零一五年	二零一四年
應付合營企業款項(附註(a))	2,032,153	1,801,864
預收—合營企業款項	13,720	—
建築應付款(附註(b))	9,144,332	10,498,573
其他應付款及預提費用(附註(c))	7,537,707	7,141,741
合計	18,727,912	19,442,178
減：非流動部份	—	(171,222)
流動部份	18,727,912	19,270,956

(a) 該等款項為無抵押、免息，且須在要求時償還。

(b) 建築應付款包括建築成本及其他應付項目相關開支。該等開支是根據本集團工程部對項目進度的衡量而釐定。因此，並無賬齡分析。

(c) 該等餘額主要為應付利息、預提費用及除所得稅外其他應付稅項。

(d) 預提費用及其他應付款的賬面值與其公允價值接近。

26. 借款

	二零一五年	二零一四年
非流動		
長期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	31,422,069	28,833,786
— 無抵押	6,177,530	5,327,900
	37,599,599	34,161,686
公司債券(附註(b))		
— 無抵押	6,429,519	—
優先票據(附註(c))		
— 有抵押	12,776,880	11,987,708
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	19,010,527	16,268,944
— 無抵押	900,000	2,050,000
	19,910,527	18,318,944
融資租賃負債(附註(e))		
— 有抵押	60,519	105,332
減：長期借款當期部份	(27,017,646)	(19,020,068)
	49,759,398	45,553,602
流動		
短期借款		
銀行借款(附註(a))		
— 有抵押	37,500	—
— 無抵押	1,284,096	377,000
	1,321,596	377,000
其他借款(附註(d))		
— 有抵押	2,740,000	—
— 無抵押	1,600,000	2,708,000
	4,340,000	2,708,000
	5,661,596	3,085,000
長期借款當期部份	27,017,646	19,020,068
借款總額	82,438,640	67,658,670

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

26. 借款(續)

(a) 銀行借款

銀行借款利率定期重新定價，這使得本集團的銀行借款承受利率變動風險。合同重新定價日期均為一年內。

(i) 銀行借款的變動分析如下：

	二零一五年	二零一四年
年初	34,538,686	31,136,167
增添	17,858,426	16,612,827
收購一附屬公司	—	1,921,400
還款	(13,475,917)	(15,185,655)
交易成本攤銷	—	53,947
年終	38,921,195	34,538,686

(ii) 銀行借款在下列期間到期：

	二零一五年	二零一四年
一年內	12,141,186	7,343,431
一至兩年	9,711,608	11,382,610
二至五年	9,736,520	11,536,448
超過五年	7,331,881	4,276,197
總銀行借款	38,921,195	34,538,686

(iii) 於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，銀行借款的賬面值以人民幣為單位。

(iv) 借款實際利率如下：

	二零一五年	二零一四年
人民幣銀行借款	6.52%	6.76%

(v) 銀行借款的賬面值與公允價值相近。

26. 借款(續)

(b) 公司債券

本公司於二零一五年七月十三日在中國發行了65,000,000張面值合計人民幣65億元的公司債券。該等債券於二零一五年八月二十五日在上海證券交易所上市。扣除交易成本後，公司債券所得為人民幣6,423,000,000元。

公司債券的固定年利率為4.95%。於發行日後的第三個計息年度付息日，本公司可選擇調升剩餘期間的票面年利率，上調幅度最多100個基點。債券為五年期債券，債券持有人有權在債券第三個計息年度付息日將持有的債券按票面金額提早回售給發行人。

於二零一五年十二月三十一日，公司債券的公允價值合計人民幣6,695,000,000元(二零一四年十二月三十一日：零)。公允價值乃參考二零一五年十二月三十一日的報價直接釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一級。

公司債券的變動如下：

	二零一五年	二零一四年
年初	—	5,498,933
增添	6,423,000	—
利息支出	157,724	318,899
包括在其他應付款的應付利息	(151,205)	(317,832)
贖回	—	(5,500,000)
年終	6,429,519	—

(c) 優先票據

(i) 二零一一年票據

於二零一一年四月二十九日，本集團一附屬公司鴻志投資有限公司(「鴻志」)發行本金150,000,000美元(相等於人民幣979,500,000元)利率為10.875%於二零一六年四月二十九日到期的優先票據(「二零一一年票據」)。扣除交易成本後，二零一一年票據所得為人民幣963,828,000元。

(ii) 二零一二年票據

於二零一二年八月二十九日，鴻志以發行本金97.061%的發行價加上二零一二年四月二十九日起的應計利息(不包含二零一二年八月二十九日)發行本金238,000,000美元(相等於人民幣1,509,000,000元)利率為10.875%於二零一六年四月二十九日到期的優先票據(「二零一二年票據」)。扣除交易成本後，二零一二年票據所得合計為人民幣1,436,117,000元。

鴻志可於到期日前任何時間按發售備忘錄所載的贖回價自行選擇贖回全部(而非部分)的二零一二年票據。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

26. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

(iii) 二零一三年票據

於二零一三年一月二十四日，本集團一附屬公司彩富控股有限公司(「彩富」)發行本金400,000,000美元(相等於人民幣2,511,000,000元)利率為8.75%於二零二零年一月二十四日到期的優先票據(「原始票據」)。

於二零一三年二月六日，彩富以發行本金100.5%的發行價加上二零一三年一月二十四日起的應計利息(不包含二零一三年二月六日)發行本金200,000,000美元(相等於人民幣1,258,000,000元)利率為8.75%於二零二零年一月二十四日到期的優先票據(「額外票據」及「原始票據」合稱為「二零一三年票據」)。

扣除交易成本後，二零一三年票據所得合計為人民幣3,708,031,000元。

彩富可於二零一七年一月二十四日或之後按發售備忘錄所載的贖回價自行選擇贖回全部或部分(或於二零一七年一月二十四日前贖回全部但非部分)的二零一三年票據。

(iv) 二零一四年票據

於二零一四年一月十日，本集團一附屬公司兆運有限公司(「兆運」)發行本金1,000,000,000美元利率為8.5%於二零一九年一月十日到期的優先票據(「二零一四年票據」)。扣除交易成本後，二零一四年票據所得合計為人民幣5,991,541,000元。

兆運可於二零一七年一月十日或之後按發售備忘錄所載的贖回價自行選擇贖回全部或部分(或於二零一七年一月十日前贖回全部但非部分)的二零一四年票據。

二零一一年票據，二零一二年票據，二零一三年票據及二零一四年票據由本集團的若干附屬公司共同提供擔保及以若干離岸附屬公司的股票權益抵押。

優先票據的實際利率由 8.87%至 12.25%不等(二零一四年：7.70%至12.25%)。

26. 借款(續)

(c) 優先票據(續)

(iv) 二零一四年票據(續)

優先票據的變動如下：

	二零一五年	二零一四年
年初	11,987,708	8,521,961
發行二零一四年票據	—	5,991,541
贖回二零一一年票據	—	(2,612,000)
利息支出	1,178,648	1,198,121
包括在其他應付款的應付利息	(1,131,935)	(1,151,817)
匯兌虧損	742,459	39,902
年終	12,776,880	11,987,708

本集團優先票據的賬面值以美元結算。

於二零一五年十二月三十一日，優先票據的公允價值為人民幣13,252,554,000元(二零一四年十二月三十一日：人民幣11,704,025,000元)。公允價值乃參考彭博於二零一五年最後一個交易日，即二零一五年十二月三十一日的報價直接釐定。該等公允價值屬公允價值層級的第一級。

(d) 其他借款

本集團若干附屬公司(「項目公司」)與若干金融機構(「受託人」)訂立若干基金安排。受託人已由第三方募集資金，並將該等資金注入項目公司。

其中一受託人由本公司的聯營公司盛安創富管理，本公司的若干董事同時為該公司的少數股東。

該等基金安排的實際利率由6.09%至17.24%不等(二零一四年：7.07%至12.33%)。

其他借款的變動如下：

	二零一五年	二零一四年
年初	21,026,944	16,143,577
增添	21,769,000	6,346,000
還款	(18,555,960)	(1,509,779)
利息支出	2,097,085	1,955,715
包括在其他應付款的應付利息	(2,086,542)	(1,908,569)
年終	24,250,527	21,026,944

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

26. 借款(續)

(d) 其他借款(續)

其他借款在下列期間到期：

	二零一五年	二零一四年
一年內	7,713,000	14,715,959
一至兩年	9,661,527	3,968,000
二至五年	6,876,000	2,342,985
總其他借款	24,250,527	21,026,944

於二零一五年及二零一四年十二月三十一日，其他借款的賬面值以人民幣結算。

其他借款的賬面值與公允價值相近。

(e) 融資租賃負債

於二零一二年四月，本公司一附屬公司(「承租人」)按融資租賃與獨立第三方簽訂飛機租賃協議(「合約」)。根據合約，承租人的飛機租賃任期由二零一二年四月十五日開始起計五年。承租人在租賃到期日，可以代價人民幣94,830,000元選擇購買飛機。

	二零一五年	二零一四年
融資租賃負債 — 最低租賃付款		
一年內	50,222	50,222
一年至五年	12,557	62,779
	62,779	113,001
融資租賃未來財務費用	(2,260)	(7,669)
融資租賃負債現值	60,519	105,332
融資租賃負債現值如下：		
一年內	48,176	45,677
一年至五年	12,343	59,655
	60,519	105,332

26. 借款(續)

(f) 於二零一五年十二月三十一日，人民幣53,210,096,000元的銀行及其他借款(二零一四年：人民幣45,102,730,000元)以以下所列作為抵押：

	二零一五年	二零一四年
土地使用權	804,637	581,083
物業·機器及設備	4,329,669	4,309,544
投資物業	11,686,175	6,853,499
發展中物業	29,687,144	20,461,480
已落成待售物業	1,472,747	1,325,493
受限制現金	817,000	—
附屬公司股權	3,059,000	2,859,000
	51,856,372	36,390,099

由本公司或本集團若干附屬公司提供的主要無抵押銀行及其他借款的擔保詳情如下：

	二零一五年	二零一四年
擔保人		
本公司	6,641,200	6,254,900
附屬公司	1,561,096	1,214,000
	8,202,296	7,468,900

27. 遞延所得稅

遞延所得稅資產與遞延所得稅負債分析如下：

	二零一五年	二零一四年
遞延稅項資產：		
— 超過12個月後收回遞延稅項資產	2,917,625	2,030,293
— 在12個月內收回遞延稅項資產	377,561	897,471
	3,295,186	2,927,764
遞延稅項負債：		
— 超過12個月後收回遞延稅項負債	(3,415,642)	(2,687,843)
— 在12個月內收回遞延稅項負債	(520,305)	(591,065)
	(3,935,947)	(3,278,908)
遞延稅項負債 — 淨額	(640,761)	(351,144)

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

27. 遞延所得稅(續)

遞延所得稅賬的總變動如下：

	二零一五年	二零一四年
年初	(351,144)	(371,814)
在損益表(支銷)/貸記	(281,267)	78,564
與其他全面收入的組成部分有關的稅項支銷	(5,833)	(57,894)
貨幣折算差額	(2,517)	—
年終	(640,761)	(351,144)

年內，遞延所得稅資產及負債(沒有考慮結餘可在同一徵稅區內抵銷)的變動如下：

遞延所得稅負債：

	銷售確認 時差及相關 銷售成本	投資物業 公允價值 除稅基	業務合併 產生之 評估增值	重估 可供出售 金融資產	利息資本化 及其他	總額
於二零一四年一月一日	668,870	2,748,569	101,242	37,728	33,293	3,589,702
在損益表(貸記)/支銷	(77,805)	412,613	(754)	—	216,397	550,451
在其他全面收入中支銷	—	—	—	57,894	—	57,894
於二零一四年十二月三十一日	591,065	3,161,182	100,488	95,622	249,690	4,198,047
在損益表(貸記)/支銷	(70,760)	250,954	(1,009)	—	205,790	384,975
在其他全面收入中支銷	—	—	—	5,833	—	5,833
於二零一五年十二月三十一日	520,305	3,412,136	99,479	101,455	455,480	4,588,855

27. 遞延所得稅(續)

遞延稅項資產：

	預提費用	稅項虧損	集團內交易	其他	總額
			產生的 未實現盈利		
於二零一四年一月一日	2,548,327	392,639	222,302	54,620	3,217,888
在損益表貸記	161,404	323,841	140,463	3,307	629,015
於二零一四年十二月三十一日	2,709,731	716,480	362,765	57,927	3,846,903
在損益表(支銷)/貸記	(237,363)	288,716	69,285	(16,930)	103,708
貨幣折算差額	—	(2,517)	—	—	(2,517)
於二零一五年十二月三十一日	2,472,368	1,002,679	432,050	40,997	3,948,094

於二零一五年十二月三十一日，人民幣652,908,000元的遞延所得稅資產由同樣稅收管轄權的遞延所得稅負債抵扣(二零一四年十二月三十一日：人民幣919,139,000元)。

對可抵扣虧損確認為遞延所得稅資產的數額，是按透過很可能產生的未來應課稅利潤實現的相關稅務利益而確認。

28. 當期所得稅負債

	二零一五年	二零一四年
應付土地增值稅	8,663,294	7,576,877
應付企業所得稅	2,342,090	2,512,353
	11,005,384	10,089,230

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

29. 其他收入及其他收益 — 淨額

	二零一五年	二零一四年
投資物業公允價值盈利 — 淨額	1,105,652	1,638,174
其他營運收入	133,713	105,206
利息收入	143,043	211,760
可供出售金融資產股息收入	4,332	—
出售投資物業(虧損)/盈利	(12,528)	3,394
出售物業、機器及設備盈利	7,126	14,859
出售無形資產盈利	79,784	—
其他	56,970	56,911
	1,518,092	2,030,304

30. 按性質分類的費用

按性質分類的費用包括銷售成本，銷售及行政開支，具體分析如下：

	二零一五年	二零一四年
已落成物業銷售成本	27,085,715	19,997,339
營業稅及其他稅項	2,686,859	2,094,171
僱員福利開支	1,426,117	1,172,432
折舊	369,273	388,178
廣告開支	143,725	269,457
土地使用權及無形資產攤銷	84,236	84,525
辦公費用	154,245	194,644
經營租賃支出	16,427	14,320
呆賬撥備	28,992	9,691
核數師酬金	9,710	10,246
— 審計服務	6,783	6,109
— 非審計服務	2,927	4,137
其他	1,384,783	1,272,988
	33,390,082	25,507,991

31. 僱員福利開支

	二零一五年	二零一四年
薪酬及工資	1,103,464	903,614
退休金計劃供款	247,094	202,663
其他津貼	75,559	66,155
	1,426,117	1,172,432

31. 僱員福利開支(續)

(a) 五名最高薪酬人士

本年度本集團最高薪酬的五位人士不包括任何董事(二零一四年：零)，他們的薪酬在附註44列報的分析中反映。本年度本集團應付最高薪酬的五位人士(二零一四年：五位)的薪酬如下：

	二零一五年	二零一四年
薪金、房屋津貼及其他福利	65,275	60,756

此等薪酬在下列組合範圍內：

薪酬範圍	人數	
	二零一五年	二零一四年
港幣10,000,001元至港幣10,500,000元	—	1
港幣10,500,001元至港幣11,000,000元	—	1
港幣13,500,001元至港幣14,000,000元	—	1
港幣14,500,001元至港幣15,000,000元	1	—
港幣15,000,001元至港幣15,500,000元	2	—
港幣16,000,001元至港幣16,500,000元	1	—
港幣19,500,001元至港幣20,000,000元	1	1
港幣22,000,001元至港幣22,500,000元	—	1

32. 融資成本

	二零一五年	二零一四年
利息支出：		
— 銀行借款	2,580,355	2,319,584
— 公司債券	157,724	318,899
— 優先票據	1,178,648	1,198,121
— 其他借款	2,097,085	1,955,715
— 融資租賃負債	5,409	8,366
	6,019,221	5,800,685
淨匯兌虧損	1,210,521	301,545
減：融資成本資本化	(5,075,747)	(4,886,309)
	2,153,995	1,215,921

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

33. 所得稅

	二零一五年	二零一四年
當期所得稅		
— 中國企業所得稅(附註(b))	2,062,492	2,446,005
遞延所得稅	281,267	(78,564)
	2,343,759	2,367,441
當期中國土地增值稅(附註(c))	2,533,470	1,282,556
所得稅總額(附註(d))	4,877,229	3,649,997

(a) 香港利得稅

本集團無需預提香港利得稅，因為本集團在本年度並無任何估計的應課稅盈利(二零一四年：零)。

(b) 中國企業所得稅

中國企業所得稅是根據中國有關的法律和法規計算的。

截至二零一五年十二月三十一日止年度，除本集團若干公司適用的所得稅率為按照營業額以2%-3%計算(二零一四年：2%-3%)外，集團內的其他業務適用的所得稅率主要為按利潤的25%計算(二零一四年：25%)。

(c) 中國土地增值稅

若干中國的附屬公司需繳交中國土地增值稅。土地增值稅按土地的價值(物業銷售所得款減可扣除開支：包括土地使用權的成本及開發和建築成本)徵稅，累進稅率為30%-60%。

33. 所得稅(續)

(d) 本集團就除稅前盈利的稅項，與採用本集團各合併主體利潤適用的加權平均稅率計算出的理論稅額之間的差額如下：

	二零一五年	二零一四年
除所得稅前盈利	11,589,501	10,156,386
減：土地增值稅	(2,533,470)	(1,282,556)
	9,056,031	8,873,830
按稅率25%計算(二零一四年：25%)	2,264,008	2,218,458
影響：		
— 若干公司的不同所得稅率	(8,902)	(2,399)
— 應佔合營企業及聯營公司業績	(331,141)	(36,146)
— 不可扣稅的開發成本及費用	516,683	282,469
— 其他	(96,889)	(94,941)
中國企業所得稅	2,343,759	2,367,441
土地增值稅	2,533,470	1,282,556
稅項支銷	4,877,229	3,649,997

(e) 與其他全面收入的組成部分有關的稅項支銷如下：

	二零一五年			二零一四年		
	除稅前	稅項支銷	除稅後	除稅前	稅項支銷	除稅後
可供出售金融資產的公允價值盈利	23,331	(5,833)	17,498	231,577	(57,894)	173,683

34. 每股基本及攤薄盈利

每股盈利根據公司所有者應佔盈利，除以年內已發行普通股扣除股份獎勵計劃持有股份後的加權平均數目計算。

	二零一五年	二零一四年
本公司所有者應佔盈利	5,615,795	5,220,603
已發行普通股扣除股份獎勵計劃持有股份後的加權平均數目(千股)	3,204,546	3,198,005
每股盈利(每股人民幣)	1.7524	1.6325

本集團於二零一五年及二零一四年十二月三十一日並無可攤薄潛在普通股。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

35. 股息

在二零一五年內宣告的股息為人民幣966,710,000元(二零一四年：零)。將於二零一六年五月二十七日舉行的股東週年大會上，建議就截至二零一五年十二月三十一日止年度派發末期股息為每股普通股人民幣0.90元，合計為人民幣2,900,130,000元。本財務報表未反映此項應付股息。

	二零一五年	二零一四年
中期股息每股普通股人民幣0.30元(二零一四年：零)	966,710	—
減：股份獎勵計劃持有股份股息	(5,280)	—
	961,430	—
末期股息每股普通股人民幣0.90元(二零一四年：零)	2,900,130	—
減：股份獎勵計劃持有股份股息	(13,291)	—
	2,886,839	—
	3,848,269	—

36. 營運產生的現金

	二零一五年	二零一四年
年度盈利	6,712,272	6,506,389
調整項目：		
— 銷售成本中的資本化融資成本	2,101,856	1,540,403
— 稅額	4,877,229	3,649,997
— 利息收入	(143,043)	(211,760)
— 融資成本	2,153,995	1,215,921
— 折舊	369,273	388,178
— 土地使用權及無形資產攤銷	84,236	84,525
— 出售物業、機器及設備盈利	(7,126)	(14,859)
— 出售投資物業虧損／(盈利)	12,528	(3,394)
— 出售無形資產盈利	(79,784)	—
— 銷售物業所出售商譽，計入銷售成本	—	3,269
— 呆賬撥備	28,992	9,691
— 應佔合營企業業績	(1,343,455)	(169,789)
— 應佔聯營公司業績	18,451	25,205
— 投資物業公允價值盈利 — 淨額	(1,105,652)	(1,638,174)
— 可供出售金融資產股息	(4,332)	—
— 未實現利潤抵銷	2,218	—
營運資金變動前經營盈利	13,677,658	11,385,602
營運資金變動：		
— 發展中物業及已落成待售物業	(211,460)	(28,408,651)
— 貿易應收款	(85,001)	(185,167)
— 其他應收款、保證金及預付款	(2,456,372)	409,273
— 受限制現金	250,549	(1,712,284)
— 出售物業已收按金	(818,057)	5,447,833
— 預提費用及其他應付款	(830,912)	822,078
— 應付營業稅項	46,168	(165,834)
營運產生／(所用)的現金及現金等價物淨額	9,572,573	(12,407,150)

37. 財務擔保合約

於二零一五年十二月三十一日，本集團提供的財務擔保面值如下：

	二零一五年	二零一四年
就本集團物業買家獲授按揭貸款而向銀行提供擔保(附註(a))	23,530,047	18,438,122
就合營企業及聯營公司借款提供擔保(附註(b))	3,453,045	4,479,899
	26,983,092	22,918,021

附註：

- (a) 本集團替若干本集團物業單位之買家安排銀行貸款，並為該等買家提供還款擔保。有關擔保在下列情況下終止(以較早者為準)：(i)發出房產所有權證(一般為當完成擔保登記後平均25個月內)或(ii)按揭完成償還後。

根據擔保合約條款，一旦買家未能支付按揭款項，本集團有責任向銀行支付應由買家承擔的尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，並有權收回相關物業。本集團的擔保期限始於相關貸款的發放日，終止於本集團為買家取得所購房產的所有權證。本集團董事認為，該類擔保合約在生效日的公允價值較小，一旦買家未能支付按揭款項，相關房產的可變現淨值足以彌補尚未支付的貸款本金、累計利息和罰金，因此無需在財務報表中為該類擔保提取撥備。

- (b) 該項是為合營企業及聯營公司的借款提供的擔保上限。

38. 承擔

(a) 資本承擔

於本年終，已訂約但未撥備的資本開支總額如下：

	二零一五年	二零一四年
已訂約但未撥備：		
— 物業發展活動	10,506,112	10,950,031
— 收購土地使用權	12,676,645	16,341,242
	23,182,757	27,291,273

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

38. 承擔(續)

(b) 經營租賃承擔

本集團持有土地使用權和樓宇不可撤銷經營租賃之未來最低租賃付款總額如下：

	二零一五年	二零一四年
一年內	33,040	34,449
一年至五年	41,454	55,825
超過五年	53,538	56,901
	128,032	147,175

39. 非控制性權益交易

於二零一五年十月十五日，本公司收購若干澳大利亞附屬公司額外10%已發行股本，購買對價為70澳元。完成收購後，本集團全資擁有澳大利亞附屬公司及確認本公司所有者應佔權益減少人民幣2,203,000元。

40. 未來最低應收租金

本集團根據不可撤銷經營租賃未來最低應收租金如下：

	二零一五年	二零一四年
一年內	760,029	750,879
一年至五年	1,333,712	1,339,177
超過五年	693,387	826,835
	2,787,128	2,916,891

41. 重大關聯方交易

本集團主要股東為李思廉先生和張力先生，分別擁有33.52%及32.02%本公司股份。

關連方提供的服務是基於與第三方交易等同的條款及價格。以下是曾與關連方進行之交易：

i) 提供酒家服務

	二零一五年	二零一四年
共同股東： 惠州市金鵝溫泉實業有限公司(「惠州金鵝」)	2,925	—

41. 重大關聯方交易(續)

ii) 提供租賃房地產

	二零一五年	二零一四年
共同股東： 廣州金貝殼投資有限公司(「廣州金貝殼」)	1,499	1,333
一合營企業： 廣州富景	70	87

iii) 直飲水系統收費

	二零一五年	二零一四年
共同股東： 廣州越富環保科技有限公司	48	1,065

iv) 關鍵管理人員酬金

	二零一五年	二零一四年
薪酬及福利	42,975	34,073

v) 提供物業管理服務

	二零一五年	二零一四年
合營企業： 津南新城	5,099	6,301
廣州富景	3,650	—
	8,749	6,301
共同股東： 廣州金貝殼	222	—
	8,971	6,301

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

41. 重大關聯方交易(續)

vi) 提供裝飾服務

	二零一五年	二零一四年
合營企業：		
廣州富景	49,203	52,607
貴州大西南	24,280	6,000
	73,483	58,607

vii) 提供建築服務

	二零一五年	二零一四年
合營企業：		
廣州富景	110,569	42,955
津南新城	5,549	8,243
森華房地產	1,343	—
	117,461	51,198

viii) 購買建築服務

	二零一五年	二零一四年
主要股東一直系親屬控制：		
廣州鉅融機電工程有限公司(前稱廣州恒量機電工程有限公司)	6,429	11,109

ix) 提供設計服務

	二零一五年	二零一四年
合營企業：		
津南新城	9,366	2,789
廣州富景	2,615	2,328
廣西富雅	712	2,337
貴州大西南	—	943
	12,693	8,397

41. 重大關聯方交易(續)

x) 提供顧問服務

	二零一五年	二零一四年
一合營企業： 森華房地產	412	—

xi) 提供借款擔保

本集團及其他股東共同為其從事房地產開發業務的若干合營企業及聯營公司提供借款的連帶擔保。於二零一五年十二月三十一日，本集團提供給合營企業及聯營公司的借款擔保金額如下：

(a) 銀行借款

	二零一五年	二零一四年
合營企業：		
煌迪	424,136	528,261
森華房地產	199,600	250,000
津南新城	128,558	206,085
貴州大西南	120,000	—
廣州富景	—	76,360
	872,294	1,060,706
一聯營公司：		
廣州利合	471,900	503,980
	1,344,194	1,564,686

(b) 其他借款

	二零一五年	二零一四年
一合營企業：		
上海悅城	300,000	600,000
聯營公司：		
廣州利合	1,310,000	1,730,000
河南建業	225,000	—
	1,535,000	1,730,000
	1,835,000	2,330,000

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

41. 重大關聯方交易(續)

xii) 關聯方結餘

於二零一五年十二月三十一日，本集團與關連方的重大結餘如下：

	二零一五年	二零一四年
應收：		
合營企業		
— 非交易性結餘		
津南新城(附註(a))	1,173,176	1,133,176
貴州大西南(附註(b))	241,234	141,480
漢斯上海	170,330	155,346
騰順投資	153,146	118,205
廣西富雅	3	—
森華房地產	—	126,845
和榮	—	34,178
	1,737,889	1,709,230
聯營公司		
— 非交易性結餘		
廣州利合(附註(b))	2,439,377	2,039,377
河南建業	107,996	—
	2,547,373	2,039,377
	4,285,262	3,748,607
應付：		
合營企業		
— 非交易性結餘		
上海悅城	1,119,637	934,000
廣州富景	442,062	442,062
森華房地產	239,000	—
和榮	231,454	425,802
	2,032,153	1,801,864
預收：		
— 合營企業		
貴州大西南	13,720	—
收購惠州金鵝預付款：		
李思廉先生及張力先生	434,000	—

41. 重大關聯方交易(續)

xii) 關聯方結餘(續)

非交易性結餘無息、無抵押且無固定支付期限；交易性結餘無息、無抵押及按合同支付。本年度並無就應收關聯方結餘進行撥備(二零一四年：零)。

(a) 代表本集團代合營企業支付的借款及建築成本。

(b) 代表本集團代合營企業及一聯營公司購買土地使用權及建築成本所支付的預付款。

42. 報告期後事項

(a) 業務合併

於二零一六年二月五日，本集團以現金對價人民幣530,000,000元向李思廉先生及張力先生收購惠州金鵝100%的股本。

(b) 借款

於二零一六年一月十三日及二零一六年一月二十六日，本公司在中國分別發行了60,000,000張及36,000,000張面值合計人民幣60億元及人民幣36億元的境內公司債券(「債券」)。該等債券將於發行日起五年後到期。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

43. 本公司的資產負債表及儲備變動

資產負債表

	於十二月三十一日	
	二零一五年	二零一四年
資產		
非流動資產		
土地使用權	118,816	94,930
物業、機器及設備	1,418,961	1,049,989
投資物業	140,323	137,220
無形資產	53,803	41,874
附屬公司投資	19,311,654	18,412,679
合營企業投資	1,130,899	1,133,400
聯營公司投資	138,466	138,466
遞延所得稅資產	71,231	89,347
可供出售金融資產	564,590	460,477
貿易和其他應收款及預付款	3,199,382	2,534,373
	26,148,125	24,092,755
流動資產		
發展中物業	2,266,686	5,203,901
已落成待售物業	3,004,699	1,525,644
貿易和其他應收款及預付款	14,147,205	7,873,093
預付稅款	85,515	154,447
受限制現金	919,792	898,319
現金及現金等價物	1,365,762	597,861
	21,789,659	16,253,265
總資產	47,937,784	40,346,020
權益		
本公司所有者應佔股本及儲備		
股本	805,592	805,592
其他儲備	4,559,210	4,533,012
股份獎勵計劃持有股份	(88,947)	(128,711)
保留盈利	3,677,092	3,688,938
	8,952,947	8,898,831
總權益	8,952,947	8,898,831
負債		
非流動負債		
長期借款	12,709,019	5,963,300
預提費用及其他應付款	—	171,222
	12,709,019	6,134,522
流動負債		
預提費用及其他應付款	20,824,009	20,919,481
出售物業已收按金	1,014,121	1,603,608
當期所得稅負債	1,114,888	895,808
長期借款當期部份	3,322,800	1,893,770
	26,275,818	25,312,667
總負債	38,984,837	31,447,189
總權益及負債	47,937,784	40,346,020

43. 本公司的資產負債表及儲備變動(續)

資產負債表(續)

本公司的資產負債表已由董事會於二零一六年三月十一日批核，並代表董事會簽署。

	李思廉 董事	張力 董事	
(a) 本公司的儲備變動			
		保留盈利	其他儲備
二零一四年一月一日結餘		2,846,977	4,344,253
年度盈利		2,442,460	—
可供出售金融資產除稅後公允價值盈利		—	173,683
出售股份獎勵計劃股份		—	15,076
股息		(1,600,499)	—
二零一四年十二月三十一日結餘		3,688,938	4,533,012
二零一五年一月一日結餘		3,688,938	4,533,012
年度盈利		949,584	—
可供出售金融資產除稅後公允價值盈利		—	13,336
出售股份獎勵計劃股份		—	12,862
股息		(961,430)	—
二零一五年十二月三十一日結餘		3,677,092	4,559,210

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

44. 董事及監事的利益和權益

(a) 董事及行政總裁薪酬

每名董事及行政總裁的薪酬如下：

截至二零一五年十二月三十一日止年度：

董事姓名	薪金	其他利益 (附註(ii))	合計
執行董事：			
李思廉	2,660	676	3,336
張力(附註(i))	2,660	676	3,336
周耀南	3,600	236	3,836
呂勁	3,105	274	3,379
非執行董事：			
張琳	377	—	377
李海倫	377	—	377
獨立非執行董事：			
黃開文(於二零一五年五月三十日退任)	149	—	149
吳又華(於二零一五年五月三十日委任)	175	—	175
黎明	299	—	299
鄭爾城	299	—	299

截至二零一四年十二月三十一日止年度：

董事姓名	薪金	其他利益 (附註(ii))	合計
執行董事：			
李思廉	2,660	676	3,336
張力(附註(i))	2,660	676	3,336
周耀南	3,525	236	3,761
呂勁	3,105	274	3,379
非執行董事：			
張琳	371	—	371
李海倫	371	—	371
獨立非執行董事：			
黃開文	360	—	360
戴逢(於二零一四年二月二十八日離任)	49	—	49
黎明	295	—	295
鄭爾城(於二零一四年五月三十日委任)	172	—	172

44. 董事及監事的利益和權益(續)

(b) 監事薪酬

截至二零一五年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金
陳量暖	72
梁英梅	72
趙祥林	66

截至二零一四年十二月三十一日止年度，每名監事的薪酬如下：

監事姓名	薪金
陳量暖	72
梁英梅	72
鄭爾城(於二零一四年五月三十日離任)	36
趙祥林(於二零一四年九月十六日委任)	14

附註：

- (i) 張力先生同樣為本公司的行政總裁。
- (ii) 其他利益主要包括福利及交通費用。
- (iii) 二零一五年本公司無董事放棄或同意放棄任何薪酬(二零一四年：零)。
- (iv) 本集團於本年度內並未支付給董事任何酬金作為加入本集團的補償，也沒有董事放棄或表示放棄任何酬金(二零一四年：零)。

(c) 董事的退休福利及終止福利

截至二零一五年十二月三十一日止年度，並無董事收到或應收任何退休福利及終止福利。

(d) 就提供董事服務而向第三方提供的對價

截至二零一五年十二月三十一日止年度，本集團並無就提供董事服務而向第三方提供對價。

(e) 向董事、受該等董事控制的法人團體及該董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料

於二零一五年十二月三十一日，並無向董事、受該等董事控制的法人團體及該董事的關連主體提供的貸款、準貸款和其他交易的資料。

綜合財務報表附註

(除另有說明外，所有金額單位為人民幣千元)

44. 董事及監事的利益和權益(續)

(f) 董事在交易、安排或合同的重大權益

於二零一四年十二月十五日，本公司與李思廉先生及張力先生簽訂一收購協議，於完成收購時應付對價合計人民幣530,000,000元收購惠州金鵝的全部註冊資本。於二零一五年，本公司向李思廉先生及張力先生預先支付了人民幣434,000,000元。

除集團公司間之合同和上述交易外，本年度內或年結時，本公司並無簽訂任何本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益之其他重要交易、安排和合同。

綜合財務報表調節

本集團根據中國會計準則另外編製了一份截至二零一五年十二月三十一日止年度的綜合財務報表。根據中國會計準則編製及根據香港財務報告準則編製的綜合財務報表差異如下：

	截至十二月三十一日止年度盈利		於十二月三十一日總權益	
	二零一五年	二零一四年	二零一五年	二零一四年
根據中國會計準則列示	6,731,656	6,508,070	49,174,319	52,083,117
香港財務報告準則調整影響：				
1. 業務合併重估盈利攤銷	(4,036)	(2,244)	57,415	61,451
2. 遞延所得稅	(15,348)	563	(14,354)	994
按香港財務報告準則列示	6,712,272	6,506,389	49,217,380	52,145,562

附註：

- 於二零零五年十一月頒佈的香港會計指引5「共同控制合併之合併會計法」生效前，本公司在收購若干附屬公司時，採納了會計實務準則27「集團重組會計法」。然而，由於會計實務準則27限制了當非控制性或最終股東權益發生變化時使用前任成本，上述收購不符合會計實務準則27的使用條件，因此，本集團採用購買法核算上述收購。
- 該項指由於以上調整帶來的遞延稅項影響和由於稅率差異而確認的遞延稅項。

五年財務總結

(所有金額為人民幣千元)

綜合資產負債表(於十二月三十一日)

	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年
非流動資產	44,573,266	39,659,133	33,781,882	29,104,301	26,750,409
流動資產	139,159,665	132,181,140	106,565,240	69,482,909	57,408,475
總資產	183,732,931	171,840,273	140,347,122	98,587,210	84,158,884
非流動負債	53,695,345	49,003,732	47,538,473	31,200,661	20,649,437
流動負債	80,820,206	70,690,979	59,326,606	40,556,675	40,777,073
總負債	134,515,551	119,694,711	106,865,079	71,757,336	61,426,510
總權益	49,217,380	52,145,562	33,482,043	26,829,874	22,732,374

綜合損益表(截至十二月三十一日止年度)

	二零一五年	二零一四年	二零一三年	二零一二年	二零一一年
營業額	44,290,924	34,705,410	36,271,284	30,365,056	27,370,095
銷售成本	(30,083,853)	(22,391,431)	(22,036,298)	(17,986,776)	(15,954,244)
毛利	14,207,071	12,313,979	14,234,986	12,378,280	11,415,851
其他收入及其他收益 — 淨額	1,518,092	2,030,304	2,728,953	825,859	716,675
銷售開支	(896,657)	(896,059)	(626,089)	(454,006)	(471,804)
行政開支	(2,409,572)	(2,220,501)	(1,838,631)	(1,522,400)	(1,452,454)
經營溢利	12,418,934	11,227,723	14,499,219	11,227,733	10,208,268
融資成本	(2,153,995)	(1,215,921)	(1,933,742)	(1,501,609)	(1,139,152)
應佔合營企業業績	1,343,455	169,789	357,253	402,974	(19,131)
應佔聯營公司業績	(18,893)	(25,205)	(50,901)	(87,333)	118,218
除所得稅前盈利	11,589,501	10,156,386	12,871,829	10,041,765	9,168,203
所得稅	(4,877,229)	(3,649,997)	(5,226,181)	(4,382,415)	(4,333,387)
年度盈利	6,712,272	6,506,389	7,645,648	5,659,350	4,834,816
應佔：					
本公司所有者	5,615,795	5,220,606	7,633,860	5,501,979	4,841,650
永久性資本工具持有者	1,105,249	1,331,328	—	—	—
非控制性權益	(8,772)	(45,542)	11,788	157,371	(6,834)

主要物業列表

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
作出售之發展物業(發展中)							
中國							
廣州							
富力金港城(金穀工業園)	100%	花都區花東鎮現代大道	寫字樓及倉儲	1,119,211	554,722	554,722	待定
獵德項目(不含康萊德酒店)	33%	天河區獵德路獵德村	公寓、商業及寫字樓	114,176	279,312	93,129	2015年及 2016年
富力金御苑(金沙洲項目)	100%	白雲區金沙洲F區	住宅	101,355	59,705	59,705	2016年
金港城華維公司項目	100%	花都區花東鎮現代大道	工業及倉儲	142,571	187,299	187,299	待定
亞運城項目	20%	番禺區亞運城	住宅及商業	2,639,520	3,399,079	679,816	待定
富力東山新天地	100%	越秀區中山一路	住宅、商業及寫字樓	44,288	93,913	93,913	2015年及 2016年
富力天海灣(南沙森華項目)	50%	南沙區西部工業區	住宅	83,222	158,141	79,071	2015年及 2016年
富力壹號半島(新港東項目)	100%	海珠區新港東路27號	住宅	16,235	20,188	20,188	2016年及 2017年
富力萬科雲啟(車陂北項目)	75%	天河區東圃鎮車陂村文明路	住宅	13,200	49,236	36,927	2016年
廣發證券項目	40%	天河區珠江新城M1-5地塊	寫字樓	6,463	157,990	63,196	2016年
筆崗村項目	100%	蘿崗區廣園東路	住宅	36,579	143,389	143,389	待定
佛山							
富力廣場	100%	禪城區佛山人民橋東側	住宅及商業	51,304	161,827	161,827	待定
珠海							
富力中心(盈凱廣場)	100%	橫琴新區富邦道東側	寫字樓及商業	11,466	100,000	100,000	2017年
惠州							
富力南昆山溫泉養生谷 (不含希爾頓逸林酒店)	100%	龍門縣永漢鎮馬橋熱水村	住宅及商業	1,630,681	1,038,587	1,038,587	待定
富力灣	100%	惠東縣稔山鎮大埔屯	住宅及商業	1,318,673	1,755,122	1,755,122	待定
富力現代廣場	100%	博羅縣羅陽鎮匯博沿江路口	住宅及商業	79,167	46,066	46,066	待定

主要物業列表

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持有面積 (平方米)	預計落成時間
梅州							
富力城	100%	梅縣新城	住宅及商業	830,469	1,776,444	1,776,444	待定
海南							
富力灣(不含萬豪酒店)	100%	三亞市陵水縣香水灣 景區B區	住宅及商業	1,702,993	363,227	363,227	待定
富力紅樹灣 (不含希爾頓酒店)	100%	環島西線高速公路 澄邁縣三林出口處	住宅及商業	4,352,042	2,181,510	2,181,510	待定
富力月亮灣	100%	文昌市昌麗鎮月亮灣	住宅及商業	277,160	139,053	139,053	待定
富力國際健康城	100%	海口市臨瀾灣	住宅及商業	586,240	531,920	531,920	待定
長沙及周邊							
湘江富力城	100%	湘潭市九華示範區	住宅及商業	1,325,817	3,298,639	3,298,639	待定
福州							
富力中心	100%	台江區	寫字樓	69,817	237,922	237,922	2016年及 2017年
金水湖項目	100%	金水湖	住宅、酒店及商業	147,631	262,065	262,065	待定
南寧							
南寧富雅國際總部基地 (五象新區項目)	50%	五象新區	住宅、寫字樓及商業	78,721	588,661	294,331	待定
重慶							
富力城(不含富力假日酒店)	100%	沙坪壩區西永組團	住宅及商業	1,981,995	4,062,045	4,062,045	待定
富力南山公館	100%	南岸區南山路99號	住宅及商業	79,583	30,978	30,978	待定
富力灣(渝北項目)	100%	渝北區	住宅及商業	173,630	425,846	425,846	待定
成都							
富力桃園	100%	新都鎮海都路西段南側	住宅	186,650	399,718	399,718	待定
貴陽							
富力中心	60%	誠信路	寫字樓及公寓	99,272	236,390	141,834	待定
上海及周邊							
富力灣	100%	昆山市澱山湖鎮萬園路 西側	住宅	921,333	21,450	21,450	待定
嘉譽灣	50%	楊浦區新江灣城	住宅、商業、寫字樓及 酒店	142,664	75,132	37,566	2016年

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
富力虹橋十號	100%	虹橋商務區5及6號地塊	住宅、寫字樓及商業	106,318	249,568	249,568	2015年及 2016年
上海虹橋商務核心區	100%	虹橋商務區核心區一期	商業及寫字樓	46,095	92,960	92,960	待定
南京							
富力城	100%	江寧區麒麟科技創新園	住宅、寫字樓及酒店	571,864	150,761	150,761	2015年及 2016年
富力尚悅居	100%	雨花區板橋街	住宅及商業	105,021	235,790	235,790	2017年
杭州							
富力西溪悅居	100%	余杭區未來科技城51及 52號地	住宅及寫字樓	204,302	314,486	314,486	2016年
富力十號	100%	余杭區63及64號地	住宅及商業	58,280	165,059	165,059	2016年
湖州富力城	100%	湖州市吳興區	住宅、商業及公寓	197,762	461,744	461,744	待定
無錫							
富力十號	100%	太湖新城	住宅及商業	111,261	164,756	164,756	2015年及 2016年
富力城	100%	無錫新區	住宅及商業	235,669	452,314	452,314	待定
富力桃園(無錫新區項目)	100%	無錫新區	住宅及商業	53,178	133,061	133,061	2016年及 2017年
北京及周邊							
富力金禧花園	100%	通州區新城南街	住宅	73,050	160,564	160,564	2015年及 2016年
通州富力中心	100%	通州核心區	寫字樓及公寓	69,796	465,800	465,800	待定
富力惠蘭美居	100%	通州區永順鎮	住宅及商業	195,800	257,194	257,194	2015年及 2016年
富力新城	100%	廊坊市香河縣蔣辛屯鎮 大香公路東側	住宅及商業	932,994	1,001,864	1,001,864	待定
天津							
富力津門湖	100%	河西區友誼南路西側	住宅	930,932	619,229	619,229	待定
富力廣東大廈	100%	塘沽區濱河西路以西、 坨場道以南	寫字樓	23,070	341,633	341,633	2016年及 2017年
津南新城	25%	津南區咸水沽鎮	住宅、商業、寫字樓及 酒店	1,289,227	2,551,497	637,874	待定
富力新城	100%	靜安縣團泊鎮	住宅及商業	1,781,702	2,686,294	2,686,294	待定
富力尚悅居	100%	武清區	住宅及商業	119,493	125,683	125,683	2015年及 2016年

主要物業列表

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持有面積 (平方米)	預計落成時間
西安							
富力白鷺灣	100%	灞橋區紡織新城	住宅及商業	139,375	299,433	299,433	2015年及2016年
太原							
富力城	100%	杏花嶺區晉安東街3號	住宅及商業	1,056,200	776,756	776,756	待定
富力桃園	100%	杏花嶺區晉安東街5號	住宅	195,827	91,274	91,274	2015年及2016年
富力華庭	100%	解放北路9號	住宅及商業	237,601	640,088	640,088	待定
富力熙悅居	90%	晉源區五府營村	住宅及商業	54,660	81,989	73,790	待定
大同							
富力城	100%	雲周街南側	住宅及商業	708,112	1,833,125	1,833,125	待定
哈爾濱							
富力江灣新城	100%	道裡區友誼西路	住宅、商業及酒店	120,574	417,147	417,147	待定
富力城	100%	松北區	住宅及商業	399,198	832,500	832,500	待定
瀋陽							
富力仙湖別墅	100%	東陵區桃仙鎮黃山村	住宅	373,406	31,186	31,186	2016年及2017年
富力尚悅居	100%	大東區歐博城	住宅及商業	96,553	166,739	166,739	待定
包頭							
富力城	100%	新都市區	住宅、寫字樓、公寓及商業	426,911	1,363,797	1,363,797	待定
鄭州							
五龍新城(五龍口項目)	45%	中原區五龍口南路	住宅	94,158	417,462	187,858	待定
花園口項目	45%	金水區中州大道	住宅	94,710	261,692	117,761	待定
馬來西亞							
柔佛新山							
富力公主灣	100%	馬來西亞柔佛新山	住宅、寫字樓及商業	400,000	3,500,000	3,500,000	待定

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
作出售之發展物業(規劃中)							
中國							
廣州							
寶崗大道項目	100%	海珠區寶崗大道3號地	住宅及商業	4,031	43,400	43,400	待定
福州							
莆田富力尚悅居項目	100%	莆田市荔城區迎賓大道	住宅、商業及公寓	132,000	563,600	563,600	待定
南京							
滁州富力新城項目	100%	滁州市南譙新城	住宅及商業	385,387	770,774	770,774	待定
石家莊							
富力健康養生城(平山項目)	100%	平山縣	住宅	433,908	498,990	498,990	待定
富力城(南豆項目)	100%	裕華區	住宅、寫字樓及商業	70,630	218,871	218,871	待定
天津							
天津柳林外項目	100%	柳林外環南路	住宅及商業	46,666	32,566	32,566	待定
太原							
蒙山項目	100%	晉源區	住宅及商業	281,806	283,066	283,066	待定
澳大利亞							
墨爾本							
福式加萊項目(Footscray)	100%	巴拉瑞特街124-188號	住宅及商業	33,288	163,158	163,158	待定
布里斯本							
布里斯本1號(Cordelia Street)	100%	科迪莉亞街1號	住宅及商業	4,583	77,501	77,501	待定
袋鼠角項目(Kangaroo Point)	100%	蘭伯特街36、38、 40-44號、48號和 凱思斯街67號	住宅及商業	3,291	29,516	29,516	待定
西區項目(West End)	100%	布坎南街3-9號和 唐思街25號	住宅及商業	16,800	90,000	90,000	待定
投資物業(已落成)							
廣州							
富力院士庭商場	100%	天河區東莞莊路	商業	—	42,993	42,993	不適用
富力環市西苑商場	100%	荔灣區環市西路	商業	—	3,570	3,570	不適用

主要物業列表

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持有面積 (平方米)	預計落成時間
富力皇上皇寫字樓	100%	荔灣區小梅大街	寫字樓	—	9,184	9,184	不適用
富力廣場兒童世界	100%	荔灣區中山八路	商業	—	16,307	16,307	不適用
富力現代廣場家信中心	100%	海珠區革新路	商業	—	29,000	29,000	不適用
富力中心	100%	天河區珠江新城J區	寫字樓	8,117	162,605	162,605	2007年
富力君悦大酒店	100%	天河區珠江新城F區	酒店	10,291	114,498	114,498	2008年
富力麗思卡爾頓酒店	100%	天河區珠江新城J區	酒店	6,895	104,322	104,322	2008年
富力空港假日酒店	100%	海珠區花都區富力金港城	酒店	4,405	37,826	37,826	2014年
富力海珠城	100%	海珠區江南大道與江南西路交界西南	商業	18,000	50,000	50,000	2014年
柏悦酒店	100%	天河區珠江新城J區	酒店	7,942	34,766	34,766	2015年
富力綜合物流園	100%	花都區富力金港城	倉庫及寫字樓	—	499,123	499,123	2015年
北京							
富力萬麗酒店	100%	朝陽區廣渠門外大街北側	酒店	43,703	120,349	120,349	2008年
Viva 北京富力廣場	100%	朝陽區廣渠門外大街北側	商業	—	110,636	110,636	2008年
富力中心	100%	朝陽區廣渠門外大街北側	寫字樓	—	59,600	59,600	2008年
前門富力智選假日酒店	100%	宣武區南緯路35號院	酒店	6,190	22,302	22,302	2008年
天津							
富力廣場	100%	南開區東馬路以西、北馬路以南	商業	—	42,669	42,669	2013年
重慶							
富力海洋廣場	100%	江北區觀音橋街道洋河新區	商業	—	72,675	72,675	2012年
富力凱悦酒店	100%	江北區觀音橋街道洋河新區	酒店	16,137	46,439	46,439	2012年

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團 持有面積 (平方米)	預計 落成時間
成都							
富力廣場(天滙商場)	100%	青羊區順城大街	商業	—	254,626	254,626	2010年
富力麗思卡爾頓酒店	100%	青羊區順城大街	酒店	—	57,171	57,171	2013年
惠州							
富力萬麗酒店	100%	江北新區沿江經濟帶	酒店	15,000	54,321	54,321	2012年
太原							
富力鉑爾曼大酒店	100%	杏花嶺區晉安東街	酒店	10,000	43,477	43,477	2015年
海南							
海口澄邁富力希爾頓 逸林度假酒店	100%	環島西線高速公路 澄邁縣三林出口處	酒店	36,756	44,502	44,502	2015年
投資物業(發展中)							
廣州							
康萊德酒店	33%	天河區獵德路獵德村	酒店	—	39,446	13,151	2016年
海南							
陵水富力灣萬豪酒店及 遊艇俱樂部	100%	陵水縣香水灣景區B區	酒店	50,000	75,837	75,837	待定
富力海洋公園	100%	陵水縣國際旅遊島	酒店、旅遊及商業	666,667	200,000	200,000	待定
天津							
富力萬豪酒店	100%	南開區東馬路以西、 北馬路以南	酒店	23,000	57,788	57,788	待定
重慶							
富力假日酒店	100%	沙坪壩區西永組團	酒店	30,893	67,612	67,612	2015年

主要物業列表

項目名稱	應佔權益 (%)	位置	用途	佔地面積 (平方米)	總建築面積 (平方米)	集團持有面積 (平方米)	預計落成時間
惠州							
龍門富力希爾頓度假酒店	100%	龍門縣永漢鎮馬橋熱水村	酒店	—	45,000	45,000	待定
惠州富力灣希爾頓逸林酒店	100%	惠州富力灣	酒店	—	47,000	47,000	待定
上海							
上海麗思卡爾頓酒店	100%	上海市虹橋商務區核心區	酒店	—	58,000	58,000	待定
上海AC酒店	100%	上海市虹橋商務區核心區	酒店	—	16,000	16,000	待定
投資物業(規劃中)							
上海							
新江灣凱悅嘉軒 [^]	50%	楊浦區新江灣城	酒店	—	17,243	8,622	待定
西安							
富力假日酒店	100%	長安區北環路	酒店	6,880	50,000	50,000	待定
哈爾濱							
富力麗思卡爾頓酒店 [^]	100%	富力江灣新城	酒店	—	67,000	67,000	待定

備註：[^]上述兩個酒店面積已包含在所對應的銷售物業中

執行董事	李思廉、張力、周耀南、呂勁
非執行董事	張琳、李海倫
獨立非執行董事	黎明 鄭爾城 黃開文(於二零一五年五月三十日退任) 吳又華(於二零一五年五月三十日委任)
監事	陳量暖、梁英梅、趙祥林
授權代表	李思廉 周藹華(於二零一五年九月二十三日退任) 李啓明(於二零一五年九月二十三日委任)
公司秘書／聯席公司秘書	周藹華(於二零一五年九月二十三日辭任) 李啓明(於二零一五年九月二十三日委任) 張詩賢(於二零一五年九月二十三日委任)
中國註冊辦事處	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
中國主要營業地點	中國廣州珠江新城華夏路10號 富力中心45-54樓 郵編510623
香港主要營業地點	香港灣仔駱克道160-174號 越秀大廈1103室
核數師	羅兵咸永道會計師事務所 香港中環太子大廈22樓
香港法律顧問	盛德律師事務所 香港中環金融街8號 國際金融中心二期39樓
香港H股過戶登記處	香港中央證券登記有限公司 香港灣仔皇后大道東183號 合和中心17M樓
互聯網地址	www.rfchina.com

股東資料

股東日誌

公佈中期業績	二零一五年八月二十日
已派發中期股息	二零一五年十月八日
公佈全年業績	二零一六年三月十一日
暫停辦理股份過戶登記(股東週年大會)	二零一六年五月二十七日至六月二十七日 (包括首尾兩日)
股東週年大會	二零一六年六月二十七日
暫停辦理股份過戶登記(獲發股息權利)	二零一六年七月四日至七月八日 (包括首尾兩日)

上市資料

本公司的H股於二零零五年七月十四日在香港聯合交易所有限公司上市。

股份編號

香港聯合交易所	2777
路透社	2777.HK
彭博	2777HK

每手買賣單位

400股

股份資料

年度	股價*	
	最高 港元	最低 港元
2005(由七月十四日至十二月三十一日)	6.9375	2.7
2006	17.14	6.675
2007	45.6	12.8
2008	28.3	2.3
2009	18.98	5.31
2010	14.14	8.55
2011	12.54	5.48
2012	13.40	5.80
2013	16.28	9.89
2014	11.92	7.65
2015	10.9	6.35

* 二零零六年九月二十八日一股份一拆四已作調整



中國廣州珠江新城華夏路10號富力中心45-54樓
郵編：510623 電話：(8620) 3888 2777 傳真：(8620) 3833 2777

香港辦事處：香港灣仔駱克道160-174號越秀大廈1103室
電話：(852) 2511 6675 傳真：(852) 2511 9087 / 2507 5464

www.rfchina.com